



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D' APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	23.09.2008	19.11.2020	16.12.2021

REGLEMENT Pièce 5

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	6
ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION	6
ARTICLE 2. COMPOSITION DU REGLEMENT	6
ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES	8
ARTICLE 4. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	9
ARTICLE 5. Figurent sous forme de documents graphiques à titre d'information dans le dossier annexe	10
ARTICLE 6. La prise en compte du risque submersion	10
ARTICLE 7. prise en compte du risque sismique	14
ARTICLE 8. ADAPTATIONS MINEURES	14
ARTICLE 9. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN	14
ARTICLE 10. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES	14
ARTICLE 11. TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR	14
ARTICLE 12. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE	15
ARTICLE 13. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	15
ARTICLE 14. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	17
ARTICLE 15. DEROGATIONS POSSIBLES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-16 DU Code de l'Urbanisme CONCERNANT LES PROJETS DE CONSTRUCTION DURABLES	17
ARTICLE 16. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION	18
ARTICLE 17. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER	20
ARTICLE 18. RACCORDEMENT AUX RESEAUX EAUX USEES – EAUX PLUVIALES	20
ARTICLE 19. DISPOSITIONS RELATIVES AUX PLANTATIONS :	23
ARTICLE 20. S'AJOUTENT AUX REGLES DU PLU	24
TITRE II LEXIQUE	27
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U	31
CARACTERE DE LA ZONE U	31
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	32
ARTICLE U1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	32
SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	34
ARTICLE U 2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	34

ARTICLE U 3.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	42
ARTICLE U 4.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	43
ARTICLE U 5.	Stationnement	43
SECTION 3.	Equipements et reseaux	45
ARTICLE U 6.	Desserte des terrains par les voies publiques ou privées	45
ARTICLE U 7.	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	46
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU		48
CARACTERE DE LA ZONE 1AU		49
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE		49
SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES		50
SECTION 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX		50
CARACTERE DE LA ZONE 2AU		51
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A		52
CARACTERE DE LA ZONE A		52
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE		52
ARTICLE A 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS		52
SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES		54
ARTICLE A 2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		54
ARTICLE A 3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		55
ARTICLE A 4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS		55
ARTICLE A 5. STATIONNEMENT		55
SECTION 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX		56
ARTICLE A 6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES		56
ARTICLE A 7. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX		56
TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N		58
CARACTERE DE LA ZONE N		58
SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE		58
ARTICLE N 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS		58
SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES		62
ARTICLE N 2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		62
ARTICLE N 3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		63

ARTICLE N 4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS _____	63
ARTICLE N 5. STATIONNEMENT _____	63
SECTION 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX _____	64
ARTICLE N 7. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX _____	65
ANNEXE _____	66
Extrait du règlement du PPRL : notice explicative sur la lecture du règlement du PPRL _____	66

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de l'Aiguillon-sur-Mer.

Conformément à la **délibération du Conseil Communautaire portant intégration du contenu modernisé du règlement écrit en date du 19 Avril 2018**, les dispositions en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 et précisées par les articles R151-1 à R 151-55 du code de l'urbanisme sont applicables au présent PLU.

ARTICLE 2. COMPOSITION DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document écrit et des documents graphiques qui lui sont associés. Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement écrit et du règlement graphique.

2.1. Le règlement écrit

Il définit les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.

Il établit les dispositions particulières applicables à l'ensemble du territoire en vue de la protection du patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune.

Il établit les dispositions particulières applicables aux zones urbaines, aux zones à urbaniser, aux zones agricoles et aux zones naturelles et forestières.

Il est doté d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

2.2. Structure du règlement écrit

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières. Dans le règlement de la zone U, y sont notamment développées les dispositions relatives aux fonctions urbaines et à la mixité sociale.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions

L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics, ainsi qu'aux limites séparatives et celles relatives à la hauteur des constructions.

Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article 3 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.

Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'article 4 fixe les règles relatives aux espaces verts et aux espaces libres de constructions.

Article 5 : Stationnement

L'article 5 fixe les règles relatives aux stationnements.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 6 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

L'article 6 fixe les conditions de desserte des terrains par la voirie.

Article 7 : Desserte des terrains par les réseaux

L'article 7 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux.

2.3. Le règlement graphique

Il comprend des plans de zonages sur lesquels sont reportés les différents zonages et servitudes applicables qui suivent :

- Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Les linéaires de protection des commerces et services au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme,
- Les servitudes au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme interdisant les constructions nouvelles, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global,
- Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- Les zones humides.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

3.1. Les Zones Urbaines U

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend les secteurs :

U : la zone urbaine traditionnelle à usage mixte

Ua : le secteur à vocation artisanale

Ub : le secteur à vocation d'habitation

Uc : le secteur à vocation commerciale

UL : le secteur à vocation de camping

Up : le secteur à vocation portuaire

3.2. Les Zones à Urbaniser AU

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- La zone est classée en 1AU :
 - Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone,
 - Lorsque des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement,
 - Dans ce cas, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
- La zone est classée en 2AU lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Dans ce cas, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

3.3. Les Zones Agricoles A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

3.4. Les Zones Naturelles N

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, 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 et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend les secteurs suivants :

Nr	Espace naturel remarquable Modalités de prise en compte des usages : ○ La zone conchylicole, ○ La base nautique.
Np	Domaine public maritime
NL	Espace de loisirs Modalités de prise en compte des usages : ○ Aire de camping-car.
Nf	Zone naturelle destinée à l'occupation temporaire de type fête foraine
Nm	Zone d'activité conchylicole Constructions, aménagements et installations liées aux activités de conchyliculture

ARTICLE 4. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme.

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

Les articles réglementaires suivants du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU :

Article R.111-2 du code de l'urbanisme

« 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.111-26 du code de l'urbanisme

« 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 R.111-27 du code de l'urbanisme

« 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 5. FIGURENT SOUS FORME DE DOCUMENTS GRAPHIQUES A TITRE D'INFORMATION DANS LE DOSSIER ANNEXE

Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

ARTICLE 6. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE SUBMERSION

Le PPRL vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers. A ce titre, il est annexé au présent PLU.

L'annexe 5 du règlement du PPRL : « notice explicative sur la lecture du règlement » est reprise dans l'annexe 1 du présent règlement.

Les dispositions les plus contraignantes du PPRL et du présent PLU s'imposent. Toutefois, si elles sont contradictoires, les dispositions du PPRL prévalent, et à titre d'exemple :

- Le règlement du PPRL prévoit notamment une zone spécifique "Rc", correspondant à des secteurs inconstructibles, excepté pour les comblements de dents creuse et/ou le "renouvellement urbain",
- Dans les zones U, 1AU, A et N, certains secteurs de ces zones sont en zone rouge Ru ou Rn ou Rc du PPRL dont le principe d'inconstructibilité doit être respecté, hormis certaines dérogations,
- Interdiction de la pratique du camping/caravaning sur les terrains nus en zone inondable du PPRL.

NB : le règlement écrit comprend une traduction graphique qui correspond à la superposition du PPRL et du règlement graphique du PLU (pièce n°6 du PLU). Cette pièce est destinée à faciliter la lecture concomitante des deux réglementations, étant entendu que les dispositions du PPRL s'imposent à celles du PLU.

Toute construction nouvelles admise sous condition en zone inondable du PPRL devra respecter **la cote de référence du premier plancher habitable**¹. Le pétitionnaire devra à ce titre transmettre des plans référencés en mètres référence NGF-IGN 69.

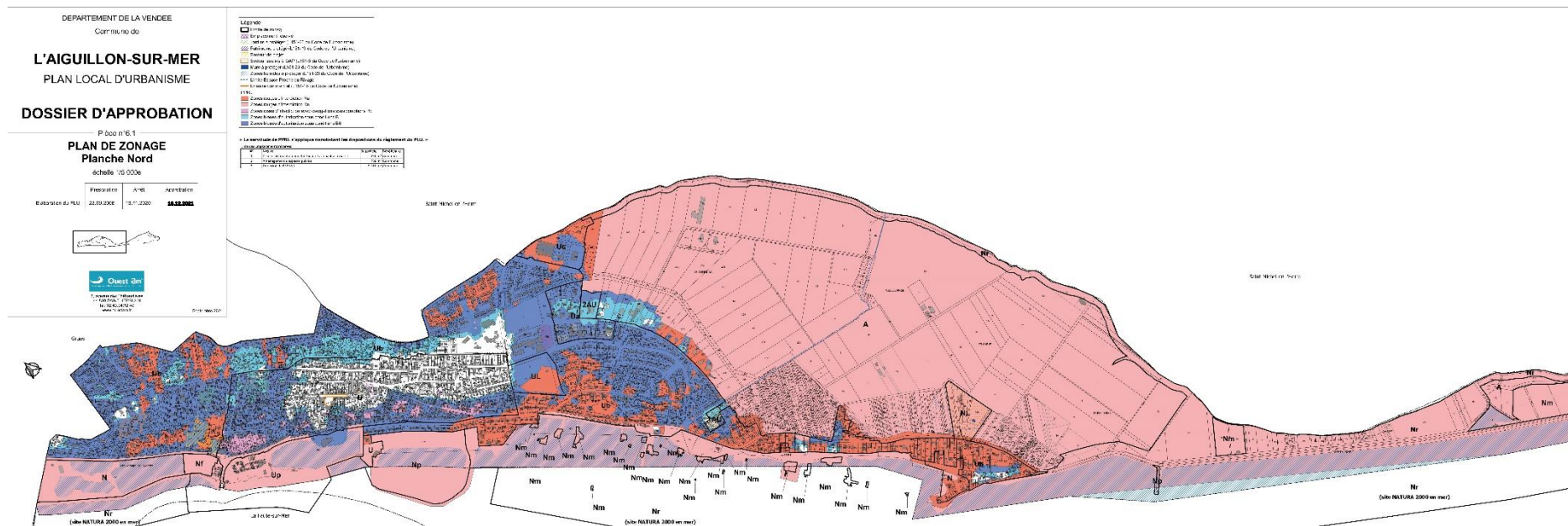
En outre, il est rappelé que **la pratique du camping-caravaning sur les terrains nus est interdite** en zone inondable du PPRL.

Enfin, pour des projets de constructions, il est recommandé de respecter les dispositions suivantes dans les zones inondables :

- La mise en place de dispositifs motorisés de fermeture de porte, fenêtre etc, doublées par des possibilités d'ouverture manuelle,
- La mise en place de clapet anti-retour sur les réseaux d'assainissement,

¹ Voir l'annexe PPRL

- La cote de premier plancher habitable supérieure ou égale à la cote de référence 2100,
- La conception des ouvrants permettant la mise en place de batardeaux s'ils sont situés sous la cote de référence 2100,
- Les dispositifs de comptage (téléphone et gaz) particulièrement vulnérables aux effets de l'eau situés au-dessus de la cote de référence 2100 ou, à défaut, équipés d'un dispositif de mise hors service automatique,
- L'installation du tableau électrique général situé au-dessus de la cote de référence 2100,
- Les matériaux de la structure porteuse, utilisés sous la cote de référence 2100, insensibles à l'eau.





ARTICLE 7. PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE

Le zonage sismique de la France impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension notamment. Ces règles sont définies dans les normes Eurocode 8, qui ont pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions pour atteindre ce but. Un arrêté préfectoral liste les communes concernées.

ARTICLE 8. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés ci-dessous.

ARTICLE 9. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 10. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 11. TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 12. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à une inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L.111-15 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 13. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

13.1. Petit patrimoine identifié en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Le moulin identifié sur les documents graphiques du règlement est protégé : sa démolition est interdite. Sa réfection et son changement de destination à des fins d'équipement public ou d'intérêt collectif sont seuls admis.

La mare identifiée sur les documents graphiques du règlement est protégée : son comblement est interdit.

Les jardins identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés : ils seront préservés de toute urbanisation.

13.2. Zones humides

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du code de l'environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha). A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) et celles figurant dans le SAGE du Lay.

Pour information et par nécessité de les protéger, les zones humides ont été inventoriées sur l'ensemble du territoire communal et identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Elles sont repérées sur le plan graphique par une trame particulière.

Cet inventaire n'a toutefois pas la prétention d'être exhaustif, il est de la responsabilité de tout porteur de projet de respecter la législation sur l'eau et, en cas de doute sur l'existence ou non d'une zone humide, de mener les études préalables nécessaires.

Au terme du présent PLU, sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...), sauf s'il est démontré :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
- L'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides,

- L'existence d'une déclaration d'utilité publique,
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du code de l'environnement.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

13.3. Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 du code de l'urbanisme.

13.4. Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur. Les constructions et installations projetées ne doivent pas compromettre l'urbanisation ultérieure du secteur, lorsque celles-ci ne portent pas sur l'ensemble du périmètre ou lorsque plusieurs phases ou constructions individuelles sont envisagées au sein du périmètre de l'OAP.

13.5. Droit de préemption urbain au titre de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme

La commune de L'Aiguillon-sur-Mer est concernée par un Droit de Préemption Urbain simple institué sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLU approuvé.

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Après l'approbation du PLU, une délibération prise par le Conseil Communautaire de Sud Vendée Littoral fixe le périmètre du Droit de Préemption Urbain.

13.6. Servitude de projet (gel de 5 ans) au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Le règlement graphique comporte une servitude délimitée au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme interdisant, les constructions ou installations nouvelles, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Cette servitude ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20m².

13.7. Voies le long desquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Le règlement graphique comporte une servitude délimitée au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme interdisant le changement de destination en habitation, des locaux commerciaux et de services existants à la date d'approbation du présent PLU. Toutefois, une limite de temps est instaurée :

- ➔ Pour les cellules commerciales dont la cessation d'activité est antérieure à la date d'approbation du PLU, l'interdiction de changement de destination pourra être levée à partir de 5 ans après la date d'approbation du document d'urbanisme,
- ➔ Pour les cellules commerciales dont la cessation d'activité est postérieure à la date d'approbation du PLU, l'interdiction de changement de destination pourra être levée à partir de cinq ans après le début effectif de la cessation.

ARTICLE 14. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones ou secteurs, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chacune d'elles à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou le secteur. Ils sont également autorisés s'ils sont liés à la réalisation :

- Des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement),
- De fouilles archéologiques,
- De restauration du milieu naturel.

ARTICLE 15. DEROGATIONS POSSIBLES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-16 DU CODE DE L'URBANISME CONCERNANT LES PROJETS DE CONSTRUCTION DURABLES

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 correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. 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.

ARTICLE 16. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions	
Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 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.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction 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.

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions	
Destinations	Sous-destinations
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : 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 « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

D'après l'article R.151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

ARTICLE 17. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER

Le territoire communal est traversé de routes départementales.
Les routes qui assurent la continuité d'un itinéraire à fort trafic, justifient des règles d'urbanisme particulières définies ci-après :

17.1. Accès

Les caractéristiques techniques, des nouveaux accès créés sur une routes départementale ou des aménagements d'accès existants, devront être validées au préalable par les services instructeurs du Département.

La préservation de la sécurité des usagers conjugée aux exigences de fluidité du réseau seront garantis par l'application du référentiel technique routier édité par l'Etat (SETRA, CERTU).

17.2. Implantation des constructions par rapport aux voies

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 15 mètres minimum de l'axe de la voie.

17.3. Clôtures en bordure de route

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

ARTICLE 18. RACCORDEMENT AUX RESEAUX EAUX USEES – EAUX PLUVIALES

Les dispositions concernant l'eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales sont détaillées au sein du schéma de distribution en eau potable ainsi qu'au sein du zonage d'assainissement des eaux usées.

Tous les raccordements, déversements ou projets listés ci-après seront soumis à l'application des termes du règlement de service public de la collectivité gestionnaire du réseau et devront respecter les prescriptions techniques de cette même collectivité :

- Tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable,
- Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées,
- Tout déversement au réseau des eaux pluviales,
- Tout projet de rétrocession des réseaux aux domaines publics.

18.1. Assainissement des Eaux Usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

18.2. Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

18.3. Assainissement des Eaux Usées Non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

18.4. Assainissement des Eaux Pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à la parcelle, l'unité foncière ou l'aménagement.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration...).

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale doivent être mises en œuvre : il s'agit de techniques permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysager et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité existante des surfaces non bâties sera recherché.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les voiries, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

ARTICLE 19. DISPOSITIONS RELATIVES AUX PLANTATIONS :

Liste des espèces préconisées pour les plantations

tableaux de **synthèse**

ARBRES	ARBRE ISOLÉ	HAIE CHAMPÊTRE & BOSQUET	HAIE LIBRE *	ALIGNEMENT DE TÊTARDS	BOISEMENTS LINÉAIRES
ALISIER TORMINAL		•	•		
AULNE GLUTINEUX					1
CERISIER À GRAPPES		•	•		
CHARME		•	•		
CHÊNE PÉDONCULÉ				•	•
CHÊNE VERT	•	•			
CORMIER		•			
ÉRABLE CHAMPÊTRE	•	•	•		•
FRÊNE COMMUN		•	•	•	•
FRÊNE OXYPHYLE				•	•
MARRONNIER	•				
MERISIER		•			
NÉFLIER		•	•		
NOYER COMMUN	•				
ORMES (CHAMPÊTRE, HYBRIDE, LUTÉE)		•	•	•	•
PLATANE	•				
POIRIER FRANC		•	•		
POIRIER VARIÉTÉS ANCIENNES	•		•		
POMMIER FRANC		•	•		
POMMIER VARIÉTÉS ANCIENNES	•		•		
PRUNIER MYROBOLAN		•	•		
SAULE BLANC				•	•
TILLEUL À PETITES FEUILLES	•				
TILLEULS À GRANDES FEUILLES	•				
	HAUTES TERRES CALCAIRES			BORDS DE RIVES ET CANAUX	

ARBUSTES & ARBRISSEAUX	ARBRE ISOLÉ	HAIE CHAMPÊTRE & BOSQUET	HAIE LIBRE *	ALIGNEMENT DE TÊTARDS	BOISEMENTS LINÉAIRES
AMÉLANCHIER			•		
BOURDAINE					•
BUIS			•		
CORNOUILLER MÂLE		•	•		
CORNOUILLER SANGUIN		•	•		•
FUSAIN D'EUROPE		•	•		
FUSAIN DU JAPON			•		
NERPRUN PURGATIF		•	•		
NOISETIER À GROS FRUITS			•		
NOISETIER COMMUN		•	•		
PRUNELLIER		•			•
SAULES (CENDRÉ, MARSAULT, OSIERS)					•
SUREAU NOIR		•	•		•
TROÈNE COMMUN		•	•		
TROÈNE PERSISTANT			•		
VIORNE LANTANE		•	•		
VIORNE OBIER		•	•		
TAMARIS DE PRINTEMPS			•		2
TAMARIS D'ÉTÉ			•		
	HAUTES TERRES CALCAIRES			BORDS DE RIVES ET CANAUX	

1 : uniquement dans le Marais Mouillé.

2 : uniquement dans le Marais Desséché.

* HAIE LIBRE : près du bâti, on veillera à composer des haies libres en utilisant quelques essences horticoles parmi les essences champêtres.

Essence horticole (•) : plante cultivée pour l'ornement du jardin, ne se trouvant pas à l'état naturel dans le paysage local.

Essence champêtre (•) : plante poussant à l'état naturel dans le paysage local, ou éprouvée par un usage traditionnel.

Source CAUE de Vendée : « Planter dans le Marais Poitevin » - Observatoire du patrimoine naturel du Marais Poitevin – 2012 – 54 pages

Liste des espèces invasives

Partie I : Les plantes aquatiques

Azolla filiculoides – Azolla fausse fougère
Egeria densa – Egérie dense
Elodea canadensis – Elodée du Canada
Elodea nuttallii – Elodée de Nuttall
Lagarosiphon major – Grand lagarosiphon
Ludwigia grandiflora – Jussie à grande fleur ...
Ludwigia peploides – Jussie faux-pourpier
Myriophyllum aquaticum – Myriophylle du Brésil

Partie II : Les plantes terrestres

Cortaderia selloana – Herbe de la Pampa
Reynoutria sp. – Renouées asiatiques.....
Baccharis halimifolia – Sèneçon en arbre.
Spartina anglica – Spartine anglaise.....

Source : IISBN et PNR du Marais Poitevin : « Guide de terrain – Les principales espèces exotiques envahissantes du Marais Poitevin – Faune et Flore » - Observatoire du patrimoine naturel du Marais Poitevin – 2012 – 54 pages

ARTICLE 20. S'AJOUTENT AUX REGLES DU PLU

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du patrimoine...

L'ensemble de ces dispositions doit être respecté par le porteur du projet.

Il est rappelé le principe d'indépendance des législations conduisant à une délivrance des autorisations d'urbanisme en référence aux règles du PLU et essentiellement du code de l'urbanisme. Ces autorisations sont délivrées sous réserve du droit des tiers. Il appartient au demandeur de répondre à l'ensemble des législations s'imposant au projet, le respect de celles-ci relevant de sa seule responsabilité.

20. 1. Concernant les découvertes fortuites

L.531-14 du code du patrimoine :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Service régional de l'archéologie

1 rue Stanislas Baudry BP 63 518

44035 Nantes cedex 1

Tél. 02 40 14 23 30

20. 2. Concernant le patrimoine archéologique et en particulier l'archéologie préventive

Au titre de l'article L.522-5 du code du patrimoine, dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones, sur tout ou partie du territoire communal, où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. L'article L 522-4 de ce code permet, hors des zones archéologiques définies ci-dessus, aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, de saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'Etat fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée selon la procédure décrite aux articles 10 à 12 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004.

Ce décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 (livre V, titre II du code du patrimoine) induit des dispositions importantes en termes d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine.

De même, les articles du livre V, titre II, chapitre 4 du code du patrimoine (partie législative) et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L.524-2 de ce même code institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

20. 3. Concernant le Domaine Public Maritime (DPM)

Le DPM n'a pas vocation à recevoir des implantations permanentes (L.2122-1 et L.2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques). De ce fait, à l'expiration des autorisations d'occupation, le principe de remise en état des sites occupés doit être mis en œuvre, et le démantèlement des ouvrages et installations doit être effectué.

Le domaine public naturel comprend, en vertu de l'article L.2111-4 du code général de la propriété des personnes publiques :

1° Le sol et le sous-sol de la mer entre la limite extérieure de la mer territoriale et, côté terre, le rivage de la mer.

Le rivage de la mer est constitué par tout ce qu'elle couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles ;

2° Le sol et le sous-sol des étangs salés en communication directe, naturelle et permanente avec la mer ;

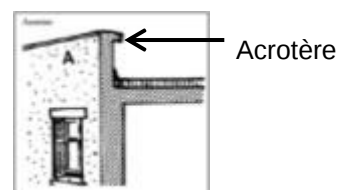
3° Les lais et relais de la mer :

- a) Qui faisaient partie du domaine privé de l'Etat à la date du 1^{er} décembre 1963, sous réserve des droits des tiers ;
- b) Constitués à compter du 1^{er} décembre 1963

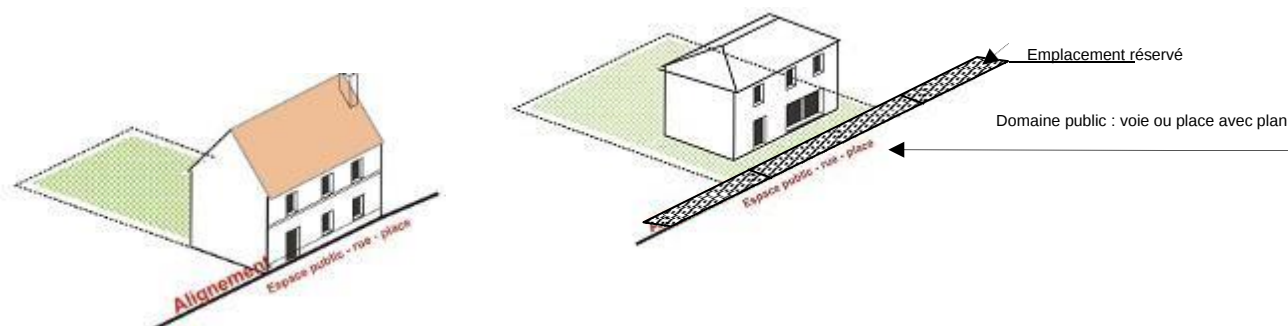
TITRE II LEXIQUE

ACCÈS : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

ACROTERE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

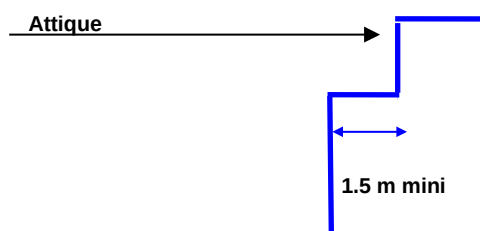


ALIGNEMENT : limite commune entre la propriété privée et les **voies et emprises publiques ou privées ouvertes** à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



ANNEXE : construction pouvant être accolée ou non à la construction principale. Elle doit avoir un lien fonctionnel avec la construction principale et ne pas disposer de liaison directe avec cette dernière : (abri de jardin, garage, remise, piscine...).

ATTIQUE : dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1.5 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



BATIMENT PRINCIPAL OU CONSTRUCTION PRINCIPALE : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CLOTURE : élément délimitant ou séparant deux propriétés publique/privée ou privée/privée. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

CONSTRUCTION RIVERAINE : construction implantée sur une parcelle mitoyenne avec la parcelle d'implantation du projet.

COTE DE REFERENCE : la cote de référence correspond à la cote du plan d'eau modélisé au droit d'un projet ou d'une construction existante. Elle ne correspond donc pas à la hauteur d'eau potentielle ni au niveau de la mer au large.

EMPRISE AU SOL (LEXIQUE NATIONAL) : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la partie du terrain sur laquelle aucune emprise au sol des bâtiments n'est exercée.

ESPACES VEGETALISES : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une toiture-terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

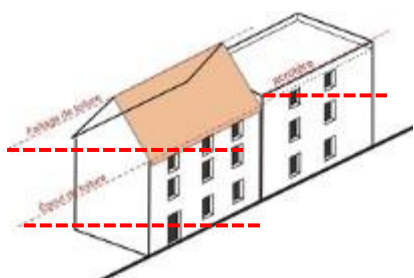
EXISTANT(E) : les constructions ou les bâtiments existants correspondent à ceux qui existent à la date d'approbation du PLU du 18/11/2021.

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. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU du 18/11/2021.

FAÇADE (LEXIQUE NATIONAL) : 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.

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

HAUTEUR (LEXIQUE NATIONAL) : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Pour les bâtiments, les points hauts sont mesurés soit au faîtage ou l'égout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse.



INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT OU ICPE : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

LIMITE SEPARATIVE (LEXIQUE NATIONAL) : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

NB : Une obligation de production de 10% minimum de logements locatifs sociaux est imposée dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements.

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de construction de l'alignement ou d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est réglementé par l'article 2 de la section n°2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare-soleils, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12%.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (LEXIQUE NATIONAL) : la voie publique s'entend comme l'espace public ou privé ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

EMPRISE PUBLIQUE : l'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public tels que les voies ferrées et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

CARACTERE DE LA ZONE U

La **zone Urbaine U** correspond au tissu urbain existant et équipé. Elle dispose des équipements publics nécessaires pour accueillir les projets permis par le PLU. La zone urbaine correspond à l'agglomération et comprend donc des formes urbaines et des vocations variées.

Elle comprend des secteurs repérés au document graphique dont la règle est adaptée pour permettre des évolutions destinées à conforter les formes urbaines et les vocations présentes dans chacun d'eux :

- **U** : le secteur correspondant au « **Tissu traditionnel mixte** »
- **Ua** : le secteur à vocation **artisanale**
- **Ub** : le secteur correspondant au « **Tissu pavillonnaire et équipements** »
- **Uc** : le secteur à vocation **commerciale**
- **UL** : le secteur à vocation « **Hébergements de loisirs** », correspondant au camping
- **Up** : le secteur à vocation **portuaire**

La zone U correspond au secteur aggloméré de la commune en application des prescriptions de la loi « littoral ».

Le règlement graphique comporte, pour information, la limite des « **Espaces proches du rivages** » définie selon les dispositions de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.

Elle est partiellement soumise au risque inondation-submersion littorale. L'article II alinéa 1 des dispositions générales s'applique nonobstant les dispositions des sections 1 à 3 ci-après.

Rappel : L'ensemble des zones du PPRL se superposent sur la zone U :

- Les deux zones bleues d'autorisation sous conditions (B0 et B1),
- La zone rose d'interdiction avec dérogations sous conditions (Rc),
- Les deux zones rouges d'interdiction (Rn et Ru).

La notice explicative sur la lecture du règlement du PPRL est jointe en annexe pour information.

Toute occupation du **domaine public maritime (DPM)** est subordonnée à autorisation préalable des gestionnaires de celui-ci.

Conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de l'Aiguillon-sur-Mer est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon.

Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence Régionale de Santé et l'Autorité de Sûreté Nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En outre, l'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence de sites industriels et activités de services à vecteurs potentiels de pollution des sols et/ou de risques et nuisances pour les riverains (sites BASIAS et BASOL).

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE U1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

a) Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone et de ses secteurs :

Les occupations et utilisations du sol, suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.

b) Dispositions particulières au maintien des commerces et services dans le secteur U

- Sur les linéaires de protection des commerces et services identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination en habitation, des locaux commerciaux et de services est interdit. Toutefois, une limite de temps est instaurée :
 - Pour les cellules commerciales dont la cessation d'activité est antérieure à la date d'approbation du PLU, l'interdiction de changement de destination pourra être levée à partir de 5 ans après la date d'approbation du document d'urbanisme,
 - Pour les cellules commerciales dont la cessation d'activité est postérieure à la date d'approbation du PLU, l'interdiction de changement de destination pourra être levée à partir de cinq ans après le début effectif de la cessation.

c) Dispositions particulières applicables aux secteurs U et Ub :

- Les constructions destinées à l'industrie, aux entrepôts, au commerce de gros ;
- Les constructions et installations destinées aux campings, et les parcs résidentiels de loisirs.

d) Dispositions particulières applicables au secteur UL :

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'industrie, aux entrepôts, au commerce de gros ;
- Les constructions nouvelles à destination de la restauration.

e) Dispositions particulières applicables aux secteurs Ua et Uc :

- Les constructions destinées à l'habitation, dont les logements de fonction ;
- Les constructions nouvelles destinées à la destination « Artisanat et Commerce de détail » d'une superficie de vente inférieure ou égale à 400 m² ;
- Les constructions nouvelles à destination de la restauration ;
- Les constructions et installations destinées aux campings et les parcs résidentiels de loisirs.

f) Dispositions particulières applicables au secteur Up :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions nouvelles à destination de la restauration et de l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions et installations destinées aux campings et les parcs résidentiels de loisirs.

2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**a) Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone et de ses secteurs :**

- Les constructions, aménagements, travaux et installations liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et des services publics sous réserve de la prise en compte des risques et des nuisances ;
- Les constructions, aménagements, travaux et installations liées à la protection et à la prévention des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'inondation ;
- Toutes les occupations et utilisations du sol, en dehors de celles interdites à l'article U1, sont autorisées à condition :
 - De respecter les dispositions du PPRL ;
 - D'être compatibles avec la présence d'habitation et de ne pas présenter de nuisance particulière pour les riverains ;
- L'aménagement et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes, à condition :
 - Qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances,
 - De respecter les dispositions du PPRL.

b) Autres dispositions applicables au secteur UL :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des terrains de campings-caravaning et à l'accueil des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, ainsi que les commerces et services liés.

c) Autres dispositions applicables aux secteurs Ua et Uc :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances ;

- Les constructions nouvelles d'entrepôts à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière, ainsi que les travaux sur les entrepôts existants ;
- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat et au commerce de détail d'une surface de vente supérieure ou égale à 400 m² ;
- L'extension des constructions existantes à destination de la restauration.

d) Autres dispositions applicables au secteur Up :

- Les constructions nouvelles destinées aux activités de la pêche et de la navigation de plaisance ou sous réserve d'être liées à l'animation du port, et de disposer de dispositifs adaptés pour la collecte et le traitement des eaux de carénages, eaux grises et eaux noires ainsi que des déchets produits par ces activités.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE U 2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

a) Dispositions générales

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation. Elle ne s'applique pas aux constructions prévues en second rang par rapport à la voie, ainsi qu'aux parcelles dites en drapeau.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de démontrer que leur destination impose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité ou pour répondre à un parti architectural et urbain.

Les règles d'implantation sont différenciées selon les secteurs identifiés au règlement graphique pour tenir compte des différents tissus urbains.

b) Dispositions particulières applicables au secteur U :

Les nouvelles constructions ainsi que leurs extensions doivent s'implanter à l'alignement. Une implantation en retrait peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme édifiée sur le même terrain et ne respectant pas les règles du présent article ;
- Pour une construction nouvelle de second rang ou en drapeau ;
- Pour la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels sous réserve que la continuité bâtie soit assurée par la clôture ;
- Le renforcement d'un alignement de fait constitué par des constructions

riveraines, mitoyennes ou non. Dans ce cas, il n'est pas exigé de réaliser une clôture pour assurer la continuité des façades sur rue.

c) Dispositions particulières applicables au secteur Ub :

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m de l'alignement.

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée dans les cas suivants :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme édifée sur le même terrain et ne respectant pas les règles du présent article, sous réserve de ne pas augmenter le retrait existant.

d) Dispositions particulières applicables au secteur UL :

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 3 m de l'alignement.

e) Dispositions particulières applicables aux secteurs Ua, Uc et Up :

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 10 m de l'alignement.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées en limite(s) séparative(s) sur au moins l'une des limites latérales donnant sur voie.

Une distance minimale de 3 m est imposée pour les parties de la construction qui ne sont pas implantées en limite séparative.

3 - Implantation des constructions par rapport aux limites des zones A et N

Lorsque les constructions nouvelles sont riveraines de la limite d'une zone A ou d'une zone N, elles doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 m de la limite de ces zones.

4 - Hauteur des constructions

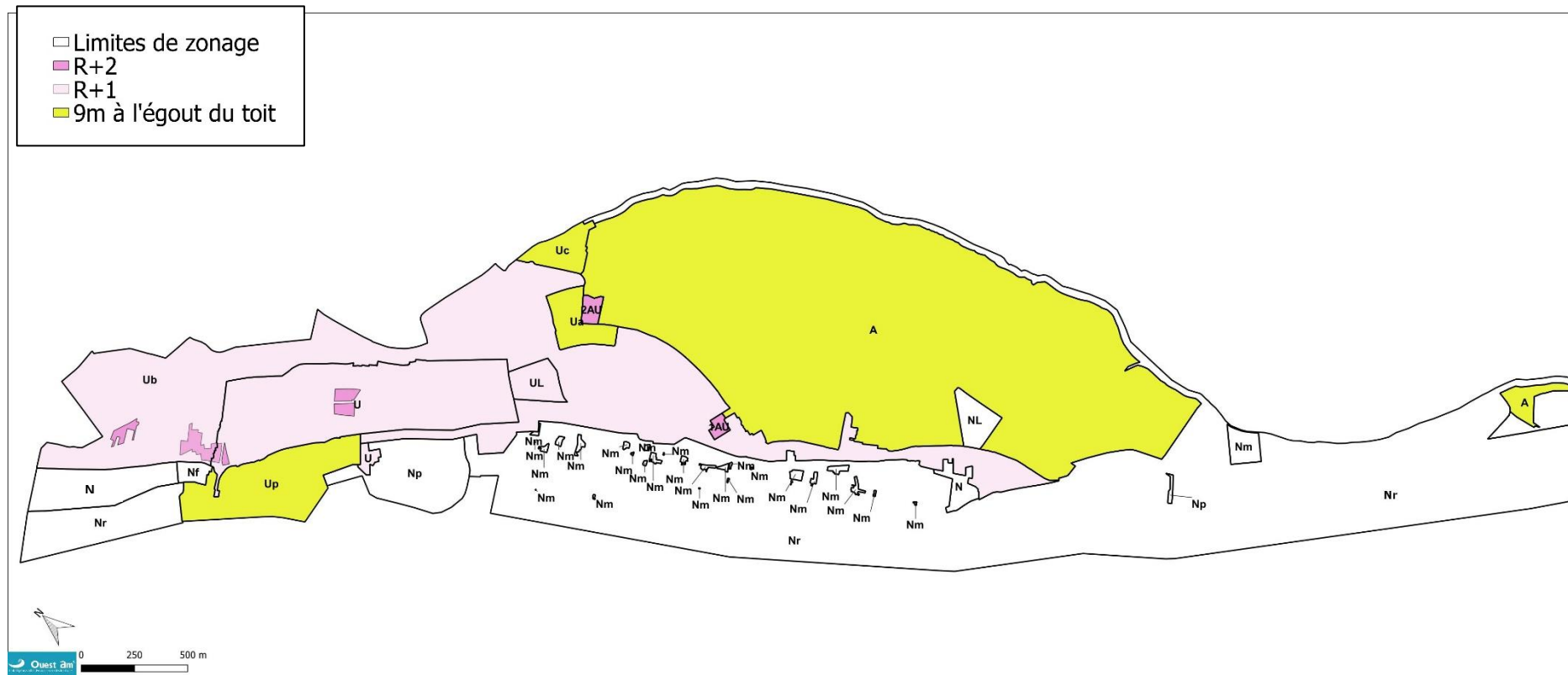
Pour les constructions nouvelles (constructions ou reconstruction) **admises sous condition par le règlement du PPRL**, la cote de premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence « 2100 » se substitue à la cote du terrain naturel pour définir la hauteur maximale des constructions admise par le règlement du présent PLU.

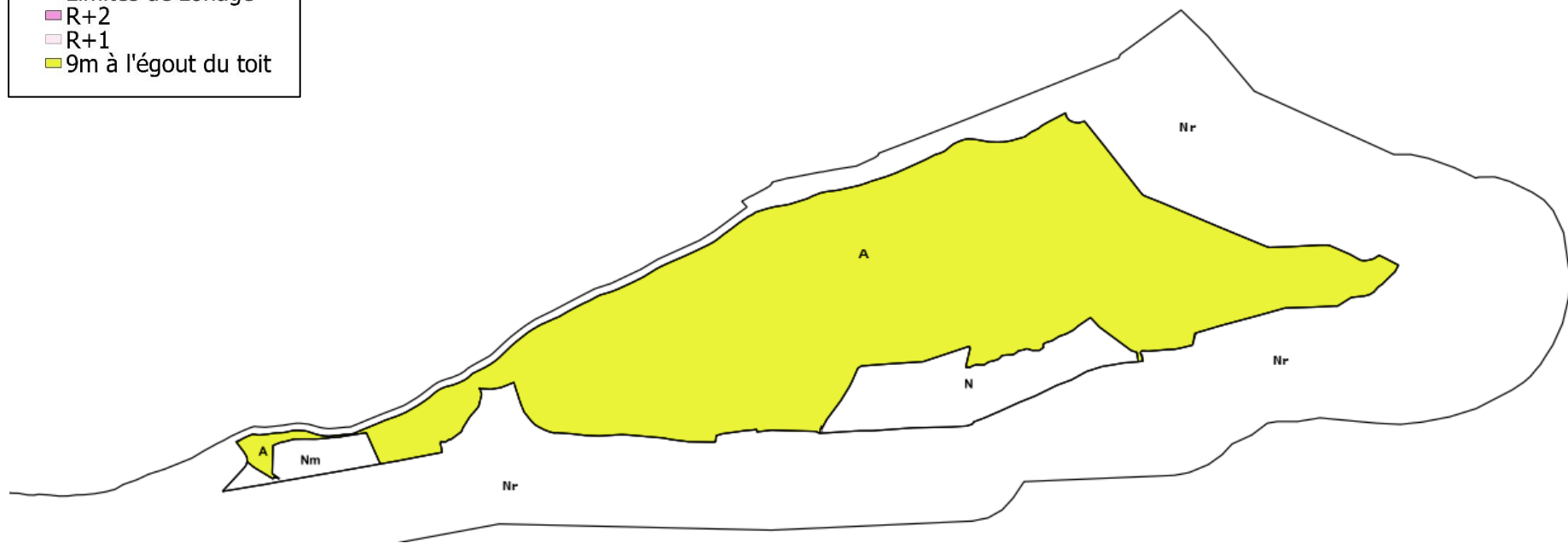
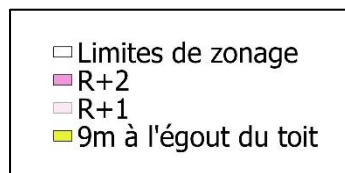
La hauteur maximale autorisée pour les nouvelles constructions figure au règlement graphique et est représentée de la manière suivante :

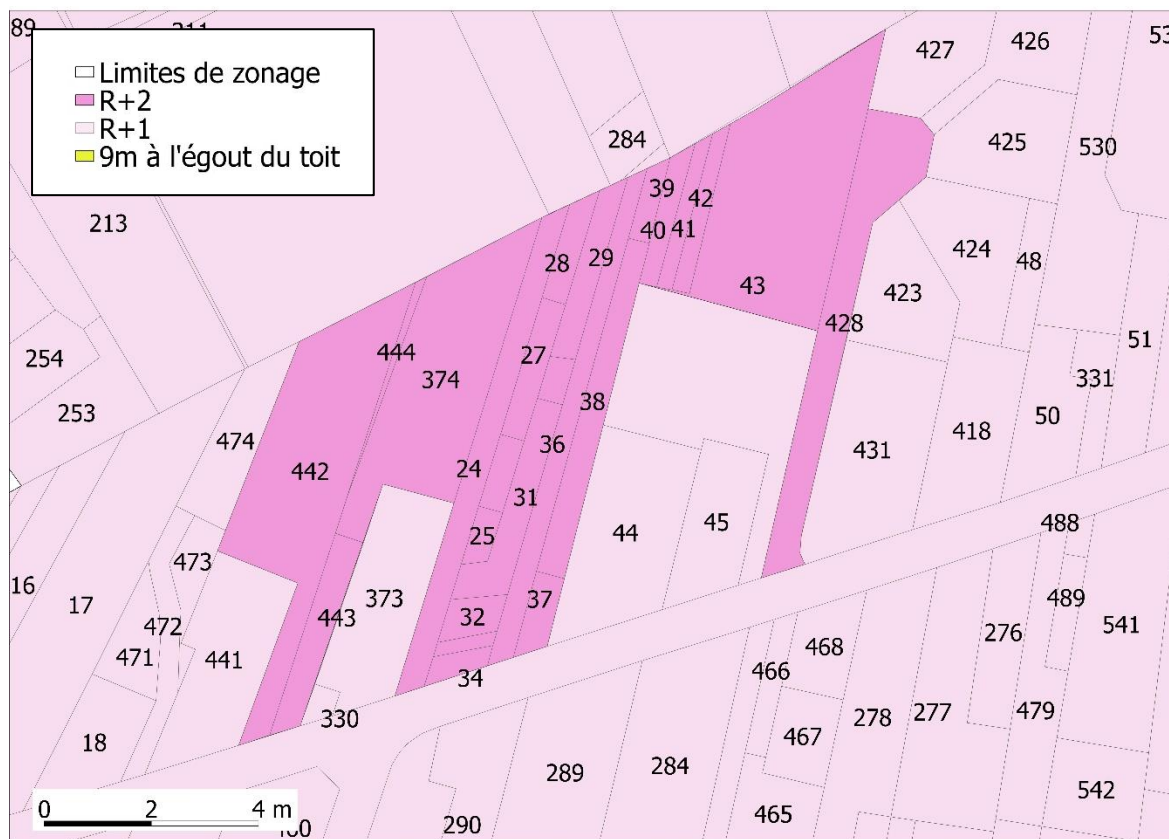
- Secteurs Ua, Uc et Up : 9 m à l'égout ;
- Secteur U, Ub, UL : R+1 excepté pour deux îlots identifiés au sein de la zone U correspondants aux abords de l'hôtel du Port et place de la Mairie où la hauteur maximale autorisée est R+2.

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises pour la réalisation d'équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, ou en l'absence d'alternative à un "coût financier supportable" pour la collectivité, etc.

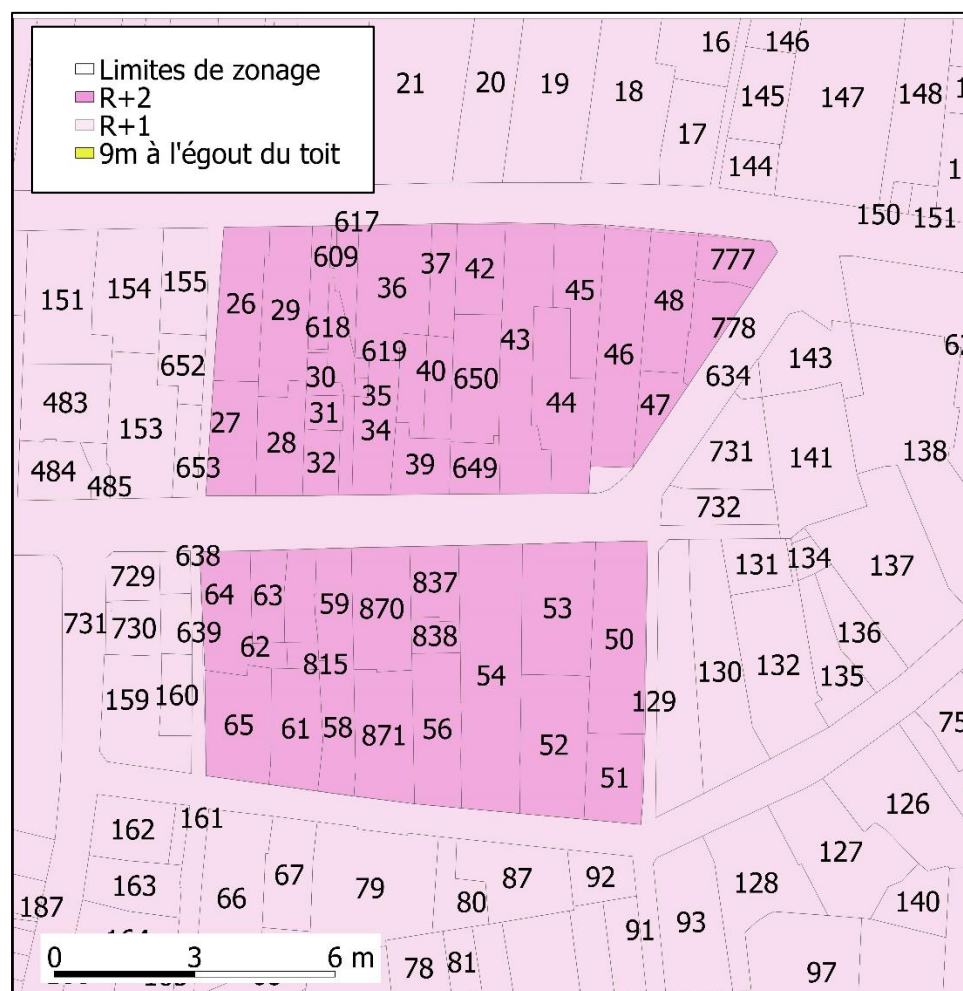
La hauteur de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle peut être identique à celle de ladite construction existante, sous réserve d'une architecture et du traitement de l'aspect extérieur en accord avec la construction existante.



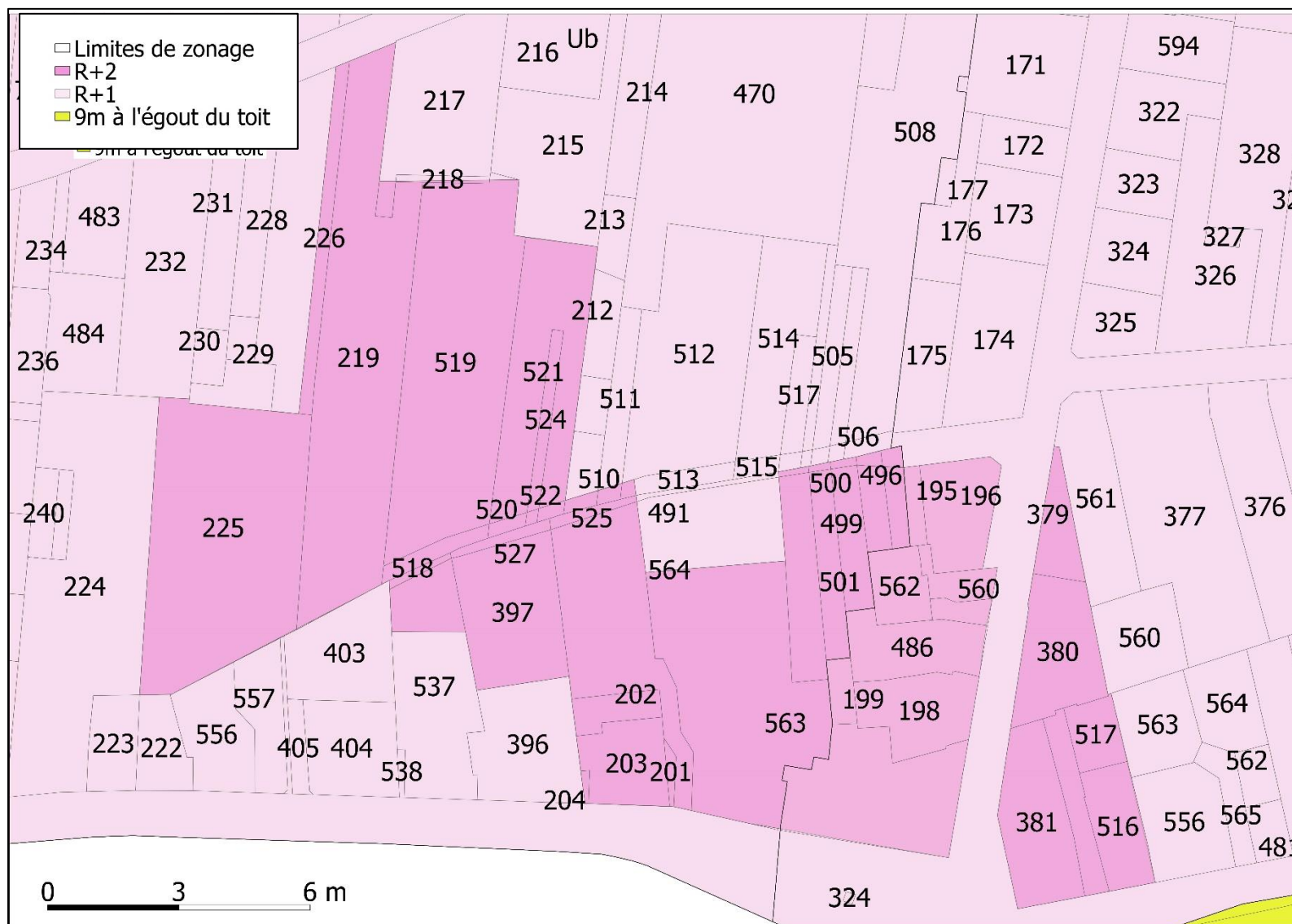


Zoom secteur de l'OAP située en zone Ub

Zoom secteur de la Mairie (U)



Zoom secteur de de projet (U et Ub)



ARTICLE U 3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Dispositions générales

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

Sont interdites les constructions ne présentant pas une cohérence de volume et une homogénéité d'aspect et de matériaux, ou dont la couverture comporte des complications incompatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

b) Traitement des façades

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les façades enduites seront blanches sauf dans le cas de l'extension d'une construction originelle ne respectant pas cette règle, ou dans le cadre de constructions ayant une architecture plus contemporaine. Les huisseries pourront être de teintes différentes.

c) Traitement des toitures

Les toitures traditionnelles en tuile doivent avoir une pente comprise entre 27% et 33%.

Les toitures en ardoise ne sont autorisées qu'en cas d'extension d'une construction existante en ardoise.

Les toitures peuvent être végétalisées.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement la pièce de survie, les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs et locaux techniques, afin d'en limiter l'impact visuel.

Pour les toitures en tuile, sont recommandées des couleurs terre cuite rouge ou tons mêlés, caractéristiques de la Vendée et de type canal ou similaire, en permettant toutefois l'emploi d'autres types de tuile en cas d'extension d'une construction existante présentant une disposition différente.

d) Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, ainsi que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes devront veiller à l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des façades.

e) Traitement des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures seront réalisées de manière à conserver la transparence hydraulique et à favoriser la circulation de la faune :

- Soit avec un grillage doublé d'une haie ;
- Soit avec une haie.

La brande et les plaques béton sont interdites.

La liste des espèces végétales préconisées et celles des espèces à proscrire est définie à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,50 m de hauteur.

Les murs de soutènement, portails et portillons doivent être conçus de manière à permettre la transparence hydraulique.

ARTICLE U 4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la préservation, voire l'amélioration de la biodiversité.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales adaptées au milieu et au sol.

Dans tous les cas, la liste des plantes préconisées et celle des plantes invasives interdites figurent à l'article 10 des « Dispositions générales » du présent règlement.

ARTICLE U 5. STATIONNEMENT

a) Dispositions générales

Les aires de stationnement des véhicules motorisés et non motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et se réalisent sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et à s'harmoniser avec l'ambiance paysagère de la commune par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol ainsi qu'à son environnement.

b) Construction à destination du logement :

Il sera exigé 2 places de stationnement minimum par logement nouveau.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas, conformément à l'article L.154-34 du code de l'urbanisme, aux :

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- Résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

c) Constructions à destination de commerce et activités de service

Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement à réaliser.

d) Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et possibilités de mutualisation avec les parcs de stationnement existants et leur accessibilité, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins en salariés ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

e) Stationnement des vélos

Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement à réaliser pour les constructions d'habitation individuelles.

Un local de stationnement vélo fonctionnel et sécurisé doit être prévu pour les constructions nouvelles de logements collectifs.

f) Stationnement mutualisé dans les opérations d'aménagement d'ensemble :

Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé une place supplémentaire mutualisée par tranche engagée de 4 logements.

SECTION 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE U 6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****a) Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant un accès inconditionnel des véhicules de secours et de collecte des déchets.

b) Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou un accès inconditionnel des véhicules de secours et de collecte des déchets.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des autres voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès autorisés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE U 7. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a) Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

2) Energie

Le dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive est admis à condition de ne pas excéder 30% des règles initiales.

L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximale et d'intégration la plus discrète possible.

3) Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

4) Assainissement : voir Raccordement aux réseaux eaux usées – eaux pluviales Article 18 (en page 20 et suivantes).

b) Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales (voir également les dispositions générales).

c) Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tous les bâtiments d'habitation, ainsi que les bâtiments à usage mixte (habitat-activité) doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements et locaux. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

Chacun des logements et locaux est équipé d'une installation intérieure raccordée aux lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique

assurant la desserte des pièces principales dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et des communications électroniques.

d) Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU

Zone 1 AU

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des zones 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces zones.

Zone 2AU

La zone 2AU est fermée à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate du secteur 2AU (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des zones 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces zones.

La zone 1AU est destinée à l'accueil de nouveaux quartiers à vocation principale d'habitat.

La zone 1AU est située dans le secteur aggloméré de la commune ou en continuité de celui-ci en application des prescriptions de la loi « littoral ».

Le règlement graphique comporte, pour information, la limite des « **Espaces proches du rivages** » définie selon les dispositions de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.

La zone 1AU est partiellement soumise au risque inondation-submersion littorale. L'article II alinéa 1 des dispositions générales s'applique nonobstant les dispositions des sections 1 à 3 ci-après.

Rappel : L'ensemble des zones du PPRL se superposent sur la zone AU :

- Les deux zones bleues d'autorisation sous conditions (B0 et B1) ;

La notice explicative sur la lecture du règlement du PPRL est jointe en annexe pour information.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1AU 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie, aux entrepôts, au commerce de gros ;
- Les constructions et installations destinées aux campings et les parcs résidentiels de loisirs.

2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone 1AU doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble ou par construction individuelle, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues dans les secteurs correspondants. L'objectif général de la vocation de la zone 1AU est d'y

permettre l'affectation des sols et les constructions prévues dans le secteur Ub.

NB : Une obligation de production de 10% minimum de logements locatifs sociaux est imposée dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Concernant la section 2, les règles applicables au secteur 1AU sont les mêmes que les règles applicables au secteur Ub excepté concernant les hauteurs maximales autorisées qui sont portées à R+2.

SECTION 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Concernant la section 3, les règles applicables au secteur 1AU sont les mêmes que les règles applicables au secteur Ub.

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est fermée à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate du secteur 2AU (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Cette zone n'est pas réglementée dans l'attente d'une évolution du PLU.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement graphique comporte, pour information, la limite des « **Espaces proches du rivages** » définie selon les dispositions de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.

Elle est partiellement soumise au risque inondation-submersion littorale. L'article II alinéa 1 des dispositions générales s'applique nonobstant les dispositions des sections 1 à 3 ci-après.

Rappel : L'ensemble des zones du PPRL se superposent sur la zone A :

- Les deux zones bleues d'autorisation sous conditions (B0 et B1) ;
- La zone rose d'interdiction avec dérogations sous conditions (Rc) ;
- Les deux zones rouges d'interdiction (Rn et Ru).

La notice explicative sur la lecture du règlement du PPRL est jointe en annexe pour information.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE A 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions et installations nouvelles sont interdites dans la limite des « **Espaces proches du rivages** », à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines, sous condition et en application de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme. Seule la mise aux normes est admise selon les dispositions de l'article L.121-11 du code de l'urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol, suivantes sont interdites en zone A :

- Toutes les constructions et installations nouvelles, exceptées celles admises sous condition et listées ci-après ;
- Les logements nouveaux.

2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous condition en zone A :

- Par dérogation à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées en dehors des « **Espaces proches du rivages** » 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.
- Les travaux d'entretien et de restauration des sites et des ouvrages existants destinés à la préservation des milieux naturels, à la restauration des continuités écologiques, ou à la mise en sécurité des installations et équipements publics ou d'intérêt collectif tels que continuités douces, ouvrages hydrauliques... , dès lors qu'ils ne pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et à la qualité de l'eau, qu'ils prennent en compte le risque inondation-submersion ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et à la qualité de l'eau, qu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation, qu'elles prennent en compte le risque inondation-submersion ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et à la qualité de l'eau, qu'ils prennent en compte le risque inondation-submersion ;
- La création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production uniquement par le biais d'une extension mesurée ou par l'aménagement de bâtiments existants est autorisée, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et à la qualité de l'eau, qu'ils prennent en compte le risque inondation-submersion ;
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergie renouvelable d'origine solaire dès lors qu'ils sont intégrés aux volumes des constructions existantes, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et de la qualité du bâti ;
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergie renouvelable d'origine éolienne destinés à être injectés dans le réseau collectif dès lors qu'ils sont distants de plus de 500m des zones U et AU ;
- Les constructions et installations nécessaires à la station d'épuration et à la déchetterie, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et à la qualité de l'eau, qu'elles prennent en compte le risque inondation-submersion.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions

a) Dispositions générales

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation, aux limites d'emplacements réservés pour création ou élargissement de voirie. Elle ne s'applique pas aux constructions prévues en second rang par rapport à la voie, ainsi qu'aux parcelles dites en drapeau.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de démontrer que leur destination impose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

b) Prescriptions

Les nouvelles constructions et extensions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

Les nouvelles constructions et extensions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles sous réserve de ne pas réduire la marge de recul initiale de la construction existante.

2 - Hauteur des constructions

Pour les constructions nouvelles (construction ou reconstruction) **admises sous condition par le règlement du PPRL**, la cote de premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence « 2100 » se substitue à la cote du terrain naturel pour définir la hauteur maximale des constructions admise par le règlement du présent PLU.

La hauteur maximale des nouvelles constructions et extensions est limitée à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises pour la réalisation d'équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, ou en l'absence d'alternative à un "coût financier supportable" pour la collectivité, etc.

La hauteur de l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle peut être identique à celle de ladite construction existante, sous réserve d'une architecture et du traitement de l'aspect extérieur en accord avec la construction existante.

ARTICLE A 3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur du paysage dans lequel il s'insère. Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

Les autres clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, si elles sont envisagées, elles devront respecter les principes suivants.

Les clôtures seront réalisées de manière à conserver la transparence hydraulique et à favoriser la circulation de la faune :

- Soit avec un grillage doublé d'une haie ;
- Soit avec une haie.

La brande et les plaques de béton sont interdites.

La liste des espèces végétales préconisées et celles des espèces à proscrire est définie à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,50 m de hauteur.

Les murs de soutènement, portails et portillons doivent être conçus de manière à permettre la transparence hydraulique.

ARTICLE A 4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la préservation, voire l'amélioration de la biodiversité.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales adaptées au milieu et au sol.

Dans tous les cas, la liste des plantes préconisées et celle des plantes invasives interdites figurent à l'article 19 des « Dispositions générales » du présent règlement.

ARTICLE A 5. STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules motorisés et non motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et se réalisent sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

SECTION 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou un accès inconditionnel des véhicules de secours et de collecte des déchets.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des autres voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE A 7. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

a) Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

2) Energie

L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximale et d'intégration la plus discrète possible.

3) Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

4) Assainissement : voir Raccordement aux réseaux eaux usées – eaux pluviales Article 18 (en page 20 et suivantes)

b) Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales (voir également les dispositions générales).

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

CARACTERE DE LA ZONE N

La **zone Naturelle N** correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

Nr	Espace naturel remarquable
Np	Domaine public maritime
NL	Espace de loisirs
Nm	Zone d'activité conchylicole
Nf	Accueil d'installations temporaires de type festif

La zone N est située dans la limite des « **Espaces proches du rivages** » définie selon les dispositions de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.

Elle est partiellement soumise au risque inondation-submersion littorale. L'article II alinéa 1 des dispositions générales s'applique nonobstant les dispositions des sections 1 à 3 ci-après.

Rappel : L'ensemble des zones du PPRL se superposent sur la zone N :

- Les deux zones rouges d'interdiction (Rn et Ru).

La notice explicative sur la lecture du règlement du PPRL est jointe en annexe pour information.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE N 1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions et installations nouvelles sont interdites dans la limite des « **Espaces proches du rivages** », exceptées celles admises sous condition et listées ci-après.

2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a) Dispositions spécifiques au secteur N :

- Les travaux d'entretien et de restauration des sites et des ouvrages existants destinés à la préservation des milieux naturels, à la restauration des continuités écologiques, ou à la mise en sécurité des installations et équipements publics ou d'intérêt collectif tels que continuités douces, ouvrages hydrauliques..., dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et à la qualité de l'eau, qu'ils prennent en compte le risque inondation-submersion ;
- Les zones de mouillage ;
- Les constructions et installations tels 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 et sous réserve d'une emprise au sol maximale de 10 m².

b) Dispositions spécifiques au secteur Nr :

- Conformément aux dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme :

« Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues par cet article, 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 : 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 au sens de l'article R.420-1 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. »

- Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L.123-2 du code de l'environnement et à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.
- Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.

c) Dispositions spécifiques au secteur Np

- Les travaux d'entretien et de restauration des sites et des ouvrages existants destinés à la préservation des milieux naturels, à la restauration des continuités écologiques, ou à la mise en sécurité des installations et équipements publics ou d'intérêt collectif tels que continuités douces, ouvrages hydrauliques..., dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et à la qualité de l'eau, qu'ils prennent en compte le risque inondation-submersion ;
- Les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement du service public portuaire ainsi qu'à la gestion de zones de mouillages dès lors que les travaux et équipements réalisés ne sont pas de nature à entraîner l'affectation irréversible du site ;
- Les aménagement et installations nécessaires au fonctionnement de la zone de loisirs dès lors que les travaux et équipements réalisés ne sont pas de nature à entraîner l'affectation irréversible du site.

d) Dispositions spécifiques au secteur NL

- Les aménagements et installations liés aux aires de camping-cars ainsi que les voiries et aires de stationnement associées, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et à la qualité de l'eau, qu'ils prennent en compte le risque inondation-submersion ;
- **Le secteur NL fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.** L'objectif général de l'OAP est de permettre l'insertion paysagère, environnementale et vis-à-vis du risque inondation-submersion.

e) Dispositions spécifiques au secteur Nm

- Les constructions et installations suivantes sont admises sous condition, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et à la qualité de l'eau, qu'elles prennent en compte le risque inondation-submersion :
 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations conchylicoles qui nécessitent la proximité immédiate de l'eau ;
 - Les affouillements et les exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation conchylicole ;
 - La création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente de produits conchylicoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production est autorisée dans les bâtiments existants ;
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

f) Dispositions spécifiques au secteur Nf

Sont autorisés les installations temporaires de type festif.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**ARTICLE N 2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1 - Implantation des constructions****a) Dispositions générales**

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation, aux limites d'emplacements réservés pour création ou élargissement de voirie. Elle ne s'applique pas aux constructions prévues en second rang par rapport à la voie, ainsi qu'aux parcelles dites en drapeau.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de démontrer que leur destination impose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

b) Prescriptions

Les nouvelles constructions et extensions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

Les nouvelles constructions et extensions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles sous réserve de ne pas réduire la marge de recul initiale de la construction existante.

2 - Hauteur des constructions

Pour les constructions nouvelles (constructions ou reconstruction) admises sous condition par le règlement du PPRL, la cote de premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence « 2100 » se substitue à la cote du terrain naturel pour définir la hauteur maximale des constructions admise par le règlement du présent PLU.

La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Une hauteur supérieure est cependant admise pour l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas excéder la hauteur initiale.

Des règles de hauteur différentes peuvent être admises pour la réalisation d'équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de la justification de caractéristiques techniques

particulières notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, ou en l'absence d'alternative à un "coût financier supportable" pour la collectivité, etc.

ARTICLE N 3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Dispositions générales

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur du paysage dans lequel il s'insère.

b) Clôtures

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

Les autres clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, si elles sont envisagées, elles devront respecter les principes suivants.

Les clôtures seront réalisées de manière à conserver la transparence hydraulique et favoriser la circulation de la faune :

- Soit avec un grillage doublé d'une haie ;
- Soit avec une haie.

La brande et les plaques de béton sont interdites.

La liste des espèces végétales préconisées et celles des espèces à proscrire est définie à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,50 m de hauteur.

Les murs de soutènement, portails et portillons doivent être conçus de manière à permettre la transparence hydraulique.

ARTICLE N 4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la préservation, voire l'amélioration de la biodiversité.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales adaptées au milieu et au sol.

Dans tous les cas, la liste des plantes préconisées et celle des plantes invasives interdites figurent dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 5. STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules motorisés et non motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et se réalisent sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

SECTION 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 6. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou un accès inconditionnel des véhicules de secours et de collecte des déchets.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des autres voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 7. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**a) Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement****1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

2) Energie

L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximale et d'intégration la plus discrète possible.

3) Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

4) Assainissement : voir Raccordement aux réseaux eaux usées – eaux pluviales Article 18 (en page 20 et suivantes).**b) Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

Le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales (voir également les dispositions générales).

ANNEXE

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PPRL : NOTICE EXPLICATIVE SUR LA LECTURE DU REGLEMENT DU PPRL



PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES LITTORAUX

de L'Aiguillon sur Mer

Révision du PPRI de l'Aiguillon sur Mer
approuvé le 12 juillet 2012

Règlement
Annexe n°5 – Notice explicative sur la lecture du
règlement

Approbation

Plan de Prévention des Risques Littoraux de l'Aiguillon sur Mer
Règlement – Annexe n°5
Approbation

1/4

NOTICE EXPLICATIVE SUR LA LECTURE DU REGLEMENT

À travers ce chapitre, les services de l'État vont présenter 2 exemples de procédures à suivre dans le cadre d'un projet de construction et dans le cadre de la réalisation des travaux de réduction de la vulnérabilité d'une construction existante. À travers ces 2 cas particuliers qui se veulent représentatifs, les services de l'État espèrent faciliter la lecture du présent du PPRL et de ce fait, son application.

Rappels :

Pour chacune des zones réglementaires définies (Rn, Ru, Rc, B0, B1), un règlement spécifique s'applique. Ce règlement distingue plusieurs catégories de mesures :

- les règles s'imposant aux nouvelles constructions lorsque celles-ci nécessitent une autorisation régie par le code de l'urbanisme (Titre II et III du présent règlement) ;
- les mesures de protection et de sauvegarde (Titre IV du présent règlement) ;
- les travaux et mesures de réduction de la vulnérabilité rendus obligatoires sur les constructions et aménagements existants (Titre V du présent règlement).

Procédure 1 : Projet de construction d'une habitation

Dans le cadre d'une construction nouvelle, le porteur de projet se doit de suivre plusieurs étapes.

Étape n°1 : Il convient d'identifier la zone réglementaire (Ru, Rn, Rc, B0, B1) dans laquelle, se situe l'opération envisagée. Pour ce faire, il convient de se référer au zonage réglementaire.

NB : pour un projet intersecté par 2 zones réglementaires, le règlement le plus sécurisant s'applique.

Étape n°2 : Dès la connaissance de cette information, il convient de se reporter au « Titre II » du règlement qui liste les projets admis ou non, pour chaque zone réglementaire : article 2.1 pour les zones rouges Rn et Ru ; et l'article 2.2 pour les zones bleues B0 et B1.

Afin de faciliter la lecture, il a été opéré à une énumération par destination de la future construction :

- Travaux sur biens existants (réparations, entretien, réfection toitures, accès, ...)
- Habitations ;
- Activités agricoles ou forestières ;
- Activité exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Autres activités ;
- Bâtiments stratégiques et sensibles ;
- Établissements d'hôtellerie de plein air ;

Plan de Prévention des Risques Littoraux de l'Aiguillon sur Mer
Règlement – Annexe n°5
Approbation

2/4

- Ouvrages, installations et aménagements divers (clôtures, voirie, ...).

En se référant au bon paragraphe, le porteur de projet peut ainsi vérifier si l'opération est autorisée au titre du PPRL. Il est important de noter que sont interdits toutes les constructions nouvelles, extensions, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature, à l'exclusion de ceux visés au paragraphe « Modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions » propre à chacun des 2 articles.

Étape n°3 : Sous réserve de la faisabilité du projet, il convient par la suite de se référer au « Titre III » du règlement qui définit les dispositions d'urbanisme et les dispositions constructives qui devront être respectées.

Ces prescriptions ont pour objectif la réduction du niveau de vulnérabilité face aux inondations (maritimes et/ou terrestre) mais également la diminution du temps de retour à la « normale » (situation avant la crise).

Afin de faciliter sa lecture, le « Titre III » aborde dans un premier temps la question des cotes de premier plancher applicable à l'ensemble des projets autorisés.

Article 3.1 : Cote plancher minimale en zones rouges :

- Nouvelles habitations liées à une démolition
- Extension d'habitations par création d'emprise au sol
- Extension d'habitations par surélévation
- Changement d'affectation ou de destination
- Aménagement dans les volumes existants d'habitation
- Nouveaux locaux d'activités
- Extensions de locaux d'activités
- Nouveaux locaux techniques
- Bâtiments stratégiques et sensibles

Article 3.2 : Cote plancher minimale en zones bleues :

- Nouvelles habitations
- Extension d'habitations
- Changement d'affectation ou de destination
- Aménagement dans les volumes existants d'habitation
- Nouveaux locaux d'activités
- Extensions de locaux d'activités
- Bâtiments stratégiques et sensibles

En se référant à l'un de ces 2 articles (en fonction du zonage réglementaire, cf étape 1) et des cartes relatives au cote plancher (annexe 3 et 4 du règlement), le porteur de projet définit sa cote de premier plancher.

Par la suite et au regard de la nature de l'opération envisagée, il devra veiller au respect des dispositions constructives applicables aux nouvelles constructions (article 3 du « Titre III ») et celles applicables aux aménagements et installations annexes (article 4 du « Titre III »).

Procédure 2 : Définir les travaux de réduction de la vulnérabilité imposés à un propriétaire de biens ou activités.

Le présent cas de figure ne s'applique qu'aux travaux sur les bâtis existants. Des obligations de travaux incombent également aux propriétaires de piscines et spas, Habitations Légères de Loisirs (HLL), quelque soit la zone réglementaire ; mais également aux propriétaires de parcelles en zone rouge Ru/Rn et B0/B1, disposant de tampons de réseaux. Pour ce faire, il convient de se reporter à l'article 5.3 du « Titre V ».

Tout propriétaire et/ou responsable d'une activité comprenant plus de 20 salariés, dont la construction est située dans les secteurs les plus exposés aux risques d'inondation (maritime et/ou terrestre), se doit de réaliser des travaux de mitigation.

Étape n°1 : Il convient d'identifier le niveau de vulnérabilité de la construction (habitation ou bâtiment d'activité) qui est **fixé indépendamment du niveau d'aléa et du zonage réglementaire dans laquelle elle se situe**. Cette information nécessite d'effectuer un levé de la cote altimétrique du seuil de la construction par un professionnel.

Une fois cette valeur connue, il convient de se reporter aux tableaux situés dans l'article 5.1 du « Titre V » du présent règlement pour définir le niveau de vulnérabilité (nul, faible, modéré ou élevé).

Étape n°2 : Dès connaissance de cette information, il convient de se reporter à l'article 5.2 du « Titre V » du règlement qui liste les travaux pouvant être imposés aux bâtis existants.

Conformément à la réglementation en vigueur, le propriétaire se doit de réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité dans la limite de 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien. Si le coût cumulé dépasse ce seuil, il devra prioriser les mesures de mitigation qu'il souhaite réaliser afin de se mettre en sécurité.

Étape n°3 : Si des travaux sont imposés à un propriétaire de biens et/ou d'activités, ceux-ci peuvent faire l'objet d'un subventionnement au titre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) autrement appelé « Fonds Barnier ».

Pour pouvoir en bénéficier, le propriétaire pourra contacter les services de la Direction Départementale des territoires et de la Mer (DDTM) de la Vendée (02-51-44-32-32), ou consulter le site des services de l'État en Vendée (www.vendee.gouv.fr) afin de prendre connaissance de la démarche à suivre.