AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°1

Commune de **MORNAC-SUR-SEUDRE**

PIÈCE N° 3

RÈGLEMENT ECRIT

PLU	Prescrit	Publié	Approuvé
Modification n°1	**24/01/2022**	12/10/2022	10.10.2022

LE MAIRE
Emmanuel CRÉTIN

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du 10.10.2022

MAIRIE DE MORNAC-SUR-SEUDRE (17 Charente-Maritime)

Mairie de Mornac-sur-Seudre
20, rue des Halles
17113 MORNAC-SUR-SEUDRE

URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **MORNAC-SUR-SEUDRE**

PIECE N° 4.1

REGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION (POS /PLU)	28/07/2008	10/10/2016	19/04/2018	10/04/2018
MODIFICATION N°1	24/01/2022		12/10/2022	10/10/2022

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du 10.10.2022

Le Maire,

Emmanuel CRÉTIN

MAIRIE DE MORNAC-SUR-SEUDRE (17 Charente-Maritime)

AR Prefecture

017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 10

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua 11

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub 23

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue 34

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 40

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 50

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ap 51

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aor 59

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 65

CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 66

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr 71

ANNEXE N°1 : ZONAGE ARCHEOLOGIQUE 77

ANNEXE N°2 : TABLE DE CONCORDANCE DES ARTICLES AVANT/APRES L'ENTREE EN VIGUEUR DU NOUVEAU CODE DE L'URBANISME LE 1ER JANVIER 2016 (EXTRAIT) 79

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mornac-sur-Seudre Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dans sa version antérieure au nouveau code entré en vigueur le 1er décembre 2016)*.

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

1. Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles ; R111-3, R. 111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20, R111-22 à R111-24, R111-24-1 et R111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

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

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

e) La loi n° 95-101 du 2 février 1995 - Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation.

f) la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative **au classement sonore des infrastructures de transports terrestres**, afin de prévenir de nouvelles nuisances, lors de la construction de bâtiments nouveaux (habitation, hôtel, établissement d'enseignement, établissement de soin et de santé) à proximité des voies existantes.

g) Les dispositions relatives à l'archéologie préventive de l'article L 522-5 du code du patrimoine qui prévoit que les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies dans le zonage archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologique préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu conformément à l'article L 531-14 du code du Patrimoine.

**Un extrait de table de concordance des articles avant/après l'entrée en vigueur du nouveau code de l'urbanisme est annexé au présent règlement.*

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

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

i) Dans l'attente de l'approbation du futur Plan de Prévention des Risques Littoraux, la délivrance des actes d'urbanisme devra être assurée sur la base de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en s'appuyant sur les éléments du PAC-PPRL complémentaire transmis par le Préfet à la commune le 15 Décembre 2016 et annexé au présent PLU en tant qu'élément de connaissance.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

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

1. Les zones urbaines « U »

Les zones urbaines « U », auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I : zone Ua

- Chapitre II : zone Ub et ses secteurs Ubp et Ub*

- Chapitre III : zone Ue

2. Les zones à urbaniser « AU »

Les zones à urbaniser « AU », auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Ces zones sont :

- Chapitre IV : zone 1AU

- Chapitre V : zone 2AU

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

3. Les zones agricoles « A »

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

- Chapitre VI : zone Ap et son secteur Apk pour tenir compte de l'existence d'un camping au lieu dit l'étang.

- Chapitre VII : zone ostréicole en espace remarquable Aor.

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

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

- Chapitre VIII : zone N et ses secteurs Ne et Nl

- Chapitre IX : zone Nr et ses secteurs Nre et Nrp

5. Le document graphique détermine également

- Les Emplacements Réservés de l'article L123-1-5.V du Code de l'Urbanisme stipulant V. - *Le règlement peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer*

- Les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

- Les plantations et des éléments à protéger (en application de l'article L123-1-5, III-2° du Code de l'Urbanisme) et les espaces à planter ou à conserver libres (en application de l'article R123-9, 13° du Code de l'Urbanisme).

- Les secteurs exposés au risque inondation au titre de l'article R 123, 11, b° du code de l'urbanisme. Dans l'attente du PPRL en cours d'élaboration, le Porter à Connaissance Complémentaire adressé à la commune par les services de l'Etat le 15 décembre 2016 et relatif à la prise en compte des risques littoraux dans les documents d'urbanisme est annexé au présent règlement.

- Les espaces proches du rivage (l'intégralité du territoire communal est concernée)

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

ARTICLE 4 – CONFORMITE ET ADAPTATIONS AU REGLEMENT

1. L'obligation de conformité

Le permis d'aménager ou de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires (en application de l'article L421-6 et de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

2. Des dérogations limitées

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

3. Améliorer la conformité du bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont applicables dans la limite des articles L111-12 et R462-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1. Rappels

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

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1-5.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ; tel est le cas des arbres et haies recensés au plan de zonage.

2. Conditions de mesure relative à la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit. En cas de pente, la

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

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

3. La reconstruction à l'identique après sinistres

Les conditions d'exercice de ce droit sont inscrites à l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire sauf en cas de dispositions particulières liées **aux servitudes d'utilité publique ou aux risques.**

4. Définition relative aux constructions principales

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

5. Les règles applicables aux secteurs exposés au risque de submersion marine.

Dans l'attente du PPRL (plan de prévention des risques Littoraux en cours d'élaboration et qui s'imposera au PLU en tant que servitude d'utilité publique) et dans le cadre de l'application de l'article R123.11,b° du code de l'urbanisme, il convient de se reporter au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016 annexé au présent dossier de PLU.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

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

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

La zone Ua est en partie exposée au risque de submersion marine.

Elle correspond avec les limites du secteur « urbain » du projet d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dont le règlement s'imposera à celui du PLU. Dans l'attente, elle est soumise au règlement de l'actuelle ZPPAUP.

ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

a) Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;

b) Les constructions nouvelles d'exploitation agricole ou forestière ;

c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois ;

d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;

e) Les changements de destination des annexes en commerces ;

f) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;

g) Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif ;

h) Les carrières.

i) En outre, **dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente du PPRL, il convient de se référer au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016 et annexé au présent dossier de PLU en tant qu'élément de connaissance.**

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

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

a) **La création et l'extension d'Installations Classées pour la protection de l'environnement**, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers ;

b) Les constructions et les ouvrages ou travaux à destination d'une activité d'entreposage sous réserve qu'elle soit liée à une activité autorisée dans la zone ;

c) **Les affouillements et exhaussements du sol** de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques), techniques (ex : infrastructure, gestion des eaux...) **sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions des terrains contigus et ne détériorent pas l'écoulement des eaux pluviale ;**

d) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), sous réserve de leur insertion dans le site ;

e) Les dépôts et stockages sous réserve qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone, ainsi que les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier... sous réserve de leur insertion paysagère.

f) En outre, dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente du PPRL, il convient de se référer au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016 et annexé au présent dossier de PLU.

ARTICLE Ua 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

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

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **2.50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

2. Voirie

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

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

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

ARTICLE Ua 4 – RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

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

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant. Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

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

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques,

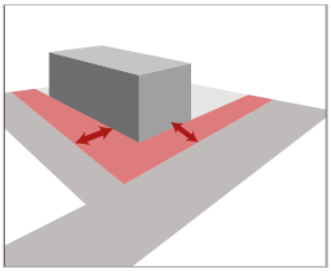
AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE Ua 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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



1. Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes

2. Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :

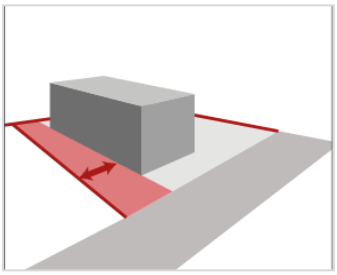
   a) Pour l'extension dans la continuité de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;

   b) Dans les espaces caractérisés par un parcellaire étroit en façade sur rue, il doit être tenu compte des effets de rythme architectural : largeur, hauteur, notamment ;

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

   d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



1. Normes d'implantation

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul minimum de 1.50 mètre calculé à partir du nu du mur de façade ;

2. Les dispositions particulières

Les normes d'implantation précédemment évoquées peuvent être augmentées ou diminuées :

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations de performance thermique ou de sécurité ;

b) Pour les piscines qui doivent s'implanter en respectant **un retrait minimum de 1 mètre** de la limite séparative ;

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

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

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

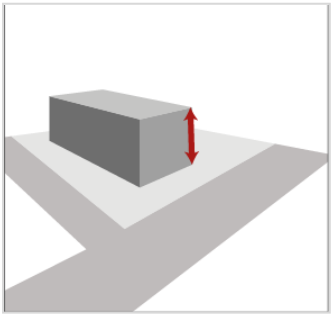
Non réglementé

ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Normes de hauteur



La hauteur des constructions principales ne peut excéder **7.00 mètres** mesurés à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder **4.00 mètres** mesurés à l'égout du toit

2. Les dispositions particulières

Des normes de hauteurs peuvent être tolérées :

a) **Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur** ;

b) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;

c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.) ;

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

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

1. Constructions existantes

- D'une manière générale, il convient de préserver l'existant, c'est-à-dire :
  - les percements,
  - les matériaux de façades et les détails,
  - les formes, matériaux et détails de toitures,
  - les menuiseries et ferronneries,

- La restauration doit se faire avec les méthodes de mise en œuvre propres aux matériaux d'origine.

- Un projet de réhabilitation d'une écriture architecturale contemporaine peut être autorisé s'il reste cohérent et respectueux du type architectural et urbain environnant.

- En cas de percements, ces derniers doivent reprendre les proportions et dispositions de ceux existants.

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton,…) n'est pas autorisé.

- La pierre « à vue » n'est pas autorisée pour les façades principales. Le moellon doit être enduit. Pour les pignons et bâtiments annexes, les façades en moellons jointoyés sont admises. Le joint doit être « beurré ».

- La pose de bardage composite (avec isolant) n'est pas autorisée.

- Les tuiles canal mécanique ne sont pas autorisées.

- L'emploi de matériaux de couverture à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment, de polyéthylène ondulé ou de tôle ondulée n'est pas autorisé.

- Les balcons projetés, en recul et terrasses en tropézienne sont interdits.

- Les pompes à chaleur sont autorisées installées au sol et non visibles de l'espace public. Elles doivent être abritées à l'aide d'un habillage maçonné.

- Les paraboles et antennes visibles depuis le domaine public sont interdites.

2. Constructions neuves

- Les constructions nouvelles, les extensions et annexes doivent affirmer leur cohérence avec l'architecture traditionnelle dominante de l'environnement immédiat. Il peut s'agir d'une création architecturale ou d'une architecture néo-traditionnelle.

♦ Matériaux:

- Les murs doivent être enduits avec un mortier de tonalité blanche. La surface doit être traitée simplement de manière homogène sans motifs particuliers. La finition doit être lissée ou talochée. Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.

- Les enduits doivent être réalisés à partir de :
  - chaux blanche
  - de sable rosé de carrière, de grosse granulométrie, sans addition de colorant, serré à la truelle et brossé avant séchage complet, ou recouverts d'un enduit au mortier teinté dans la masse.

- Toutes les solutions d'isolation de façades et de vitrages sont autorisées à condition de garder un caractère traditionnel à la façade.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

- Ne sont pas autorisés :
    - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton)
    - Les imitations des matériaux traditionnels (fausses briques, fausses pierres, faux pan de bois, etc.)
    - Les revêtements en plastique, les bardages en fibrociment,
    - Les bardages bois visibles de la voie publique. Des bardages bois peints sont autorisés pour les constructions annexes (garages, chais, abris, …)
    - l'isolation par l'extérieur est interdite sur tout le secteur ainsi que le bardage isolant.

♦ Percements :

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

- Les baies doivent être superposées et axées.

- En façades visibles du domaine public, les fenêtres doivent être toujours plus hautes que larges dans une proportion minimum des 2/3.

- Tout encadrement en pierre de taille doit être au nu extérieur de l'enduit.

♦ Menuiserie :

- Pour les façades vues de l'espace public, les menuiseries et les volets doivent être en bois peint. Les matériaux de synthèse sont interdits (PVC, résine, …)

- Les fenêtres doivent être en bois et comporter des petits bois avec des carreaux un peu plus hauts que larges. Les petits bois doivent être en saillie par rapport au côté extérieur du vitrage.

- Les menuiseries aluminium sont autorisées dans le cas d'une recherche de cohérence avec l'architecture du cadre bâti pour les immeubles issus de la deuxième moitié du XXe siècle.

- Des volets doivent être en bois peint, à lames verticales, se rabattant en façade, sans barre horizontale ni écharpe oblique.

- Les volets roulants sont interdits sauf dans une recherche de cohérence avec l'architecture du cadre bâti existant pour les immeubles issus de la deuxième moitié du XXe siècle.

- Les portes doivent être en bois peint et les portes de garage, en métal ou bois peint, sans oculus.

- Les châssis de type atelier peuvent être autorisés, en serrurerie métallique (acier ou aluminium), peinte de couleur foncée mate sur soubassement en métal de 80cm minimum, s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. Les vitrages doivent être de proportions étroites et verticales.

♦ Peinture :

- Les peintures sur maçonnerie de façade, les enduits, les revêtements de couleur vive ou blanc pur ne sont pas autorisés.

- Les menuiseries en bois des portes-fenêtres et des fenêtres doivent être de couleur blanc cassé ou gris clair.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

♦ Toitures:

- Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur, tant par la forme que par la teinte, sont interdites. - La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes seront à deux pans.

- Les pentes doivent être comprises entre 28 et 30 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale, sauf extension d'une construction existante dont les pentes seraient différentes.

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

- La ligne de faîtage principal doit être parallèle à la rue. Les toitures à quatre pans sont interdites ainsi que les toitures à brisis ou combles à la Mansart.

- La couverture doit être réalisée en tuile de terre cuite creuses (tiges de botte), de tons mélangés (sauf vieillis, brunis, noires, anthracites et teintes sombres) brouillés, posées sans ordre.

- Les tuiles canal mécanique ne sont pas autorisées.

- Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux naturelle blanche et sable coloré (faîtage, égouts, rives).

- Pour les façades vues de l'espace public, les dalles doivent être demi-rondes et en zinc.

- L'emploi de matériaux de couverture à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment, de polyéthylène ondulé ou de tôle ondulée n'est pas autorisé.

- Pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins) la pose de tuiles en chapeau sur des panneaux en fibrociment est autorisée, avec rive et faîtages en tuile creuse en courant et couvrant.

- Les châssis de toiture sont autorisés non visibles de l'espace public (limités à 2 par pan de toiture). Ils doivent être, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, entièrement encastrés dans l'épaisseur de la couverture, et axés sur les ouvertures de façades,

- Les verrières de type atelier sont autorisées en serrurerie métallique (acier ou aluminium), peinte de couleur foncée mate. Les vitrages doivent être de proportions étroites et verticales.

3. Architecture contemporaine et bioclimatique

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine et/ou bioclimatique. Ces projets pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

4. Bâtiment à usage commercial ou artisanal

- Pour les bâtiments existants, La devanture commerciale ne doit pas dépasser le niveau du plancher du 1er étage.

- Les devantures peuvent être :

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

- en feuillure, c'est-à-dire établies à l'intérieur et en retrait (d'environ 10 à 15 cm) des baies en libérant les tableaux destinés à rester visibles. Dans ces cas, les piédroits et linteaux, maçonnés et enduits, sont alors restaurés en reprenant les mêmes matériaux, couleurs et éléments de modénature que ceux de la façade en étage.

- en applique, c'est-à-dire constituées d'un coffrage plaqué sur la façade et ne dépassant pas 15 cm de saillie par rapport au nu du mur de façade. Les devantures en applique sont constituées d'un coffrage en bois à tableaux moulurés, bandeaux et corniche, peint dans les tons prescrits pour les menuiseries traditionnelles.

- Les matériaux de placage ou de bardage, rapidement dégradables (formica, PVC, alu brossé, inox) sont interdits, de même que les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, fausses poutres).

- Les volets roulants doivent se situer à l'arrière de la vitrine. Les rideaux roulants métalliques pleins ne sont pas autorisés, il leur est préféré des rideaux à mailles ajourées ou en tôle micro perforée.

- Les coffres en saillie sur la façade ne sont pas autorisés. Ils peuvent être posés dans l'épaisseur du mur ou à l'intérieur du local.

- L'installation des climatiseurs doit être pensée en même temps que la devanture commerciale afin de les intégrer le plus harmonieusement possible,

- Les climatiseurs en saillie et apparents en façade visible de l'espace public sont interdits. Ils doivent être implantés à l'intérieur ou derrière une fenêtre non utilisée, ou une imposte, avec grille ou persienne en façade en pied de devanture, en allège dans l'encadrement d'une baie ou dans les combles de l'immeuble.

- Des aménagements simples peuvent les masquer, tels que des éléments constitués de grilles perforées.

- La conception générale de nouvelles façades commerciales doit prendre en considération le fait que le commerce fait partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite autant que de l'environnement immédiat.

- Lorsque le commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, leur devanture doit être fractionnée en autant d'unité que d'immeubles concernés.

- La modénature existante doit être conservée (corniches, bandeaux, encadrements).

- Le percement de nouvelles portes doit se faire en tenant compte de la composition générale de la façade (respect des trames de composition et du rythme des ouvertures existantes)

5. Eléments divers

- Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade doivent être intégrés au mur au droit du parement droit.

- Ils doivent être dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

- Les vérandas sont autorisées sur les façades non visibles de l'espace public.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

6. Les clôtures

- Les clôtures et murs anciens doivent être conservés ou restaurés dans le respect de la construction existante (moellons de calcaire hourdés à la chaux et jointoyés), à l'alignement des voies et espaces publics. Les piles d'entrée doivent être réalisées en harmonie avec le mur.

- Dans le cas de prolongement ou d'une surélévation d'une clôture existante, ses caractéristiques (proportions, matériaux,…) doivent être reprises. La suppression d'un mur de clôture pour créer un espace de stationnement ouvert sur la rue n'est pas autorisée.

- Les nouvelles clôtures doivent être réalisés en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

- Les clôtures doivent être réalisées soit :
    - sous forme de murs de maçonnerie traditionnelle en moellons ou parpaings enduits sur les deux faces dans la même tonalité que les façades de l'habitation, d'une hauteur maximum de 1m80 maximum de haut. Le couronnement du mur peut être, en pierre - de préférence - ou tuiles si épaisseur suffisante.
    - en murs bahuts enduits (ou pierre de taille) surmontés d'une grille dans les mêmes proportions que celles des murs anciens (mur bahut de 0.60 à 0.90 m maximum - grilles de 1m20 à 1m60)
    - en pierre de taille, suivant les dispositions traditionnelles

- Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) sont proscrites.

- Les clôtures doivent suivre l'alignement de la voie et avoir des piliers non débordants. Aucun retrait ne peut être autorisé pour un parking de jour.

- Les portails doivent être en bois plein, à lames verticales jointives et peints de la même couleur que les portes et les volets, d'une hauteur identique à la clôture. Tout autre type de clôture et portail est interdit.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Principe général

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

2. Règle

Nombre minimum de places de stationnement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation	
Pour les logements de type T4, T5 et plus	**2** places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
Pour les logements de type T3, T2 et moins	**1** place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements

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

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

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

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction.

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

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

3. Dispositions complémentaires

a) La prise en compte de la législation sur le stationnement des personnes en situation de handicap

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

b) Dispositions particulières

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

ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés en espace vert (enherbés) ou plantés d'arbres et en cohérence avec les orientations d'aménagement.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local. Les plantations de haies monospécifiques sont interdites.

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

Concernant **les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L123-1-5, III-2° du code de l'urbanisme et affichés au plan de zonage**, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

a) Pour les jardins et parcs remarquables:

- Les sols doivent être maintenus en espaces naturels à l'exception des allées et voies de circulation qui doivent être en stabilisé ou tout matériau perméable permettant l'absorption des eaux d'écoulement.
- Tout aménagement doit s'inscrire dans la composition paysagère d'ensemble en harmonie avec la construction qui l'accompagne.
- La végétation d'arbres doit être conservée ou remplacée après diagnostic de son état sanitaire.
- La taille des arbres de haute tige doit favoriser un houppier développé.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

Seuls sont autorisés :

- les petits bâtiments, type abris jardins ou locaux techniques limités à 10 m², uniquement en bois ou enduits comme la construction principale, avec couverture similaire à la construction principale.
- les piscines, non couvertes, sans superstructures, dans la mesure où le niveau de la margelle est au nu du terrain naturel, avec fonds gris-clair, blanc cassé ou gris-vert.
- les extensions limitées des constructions existantes, dans la mesure où l'impact visuel du jardin, vu de l'espace public, n'est pas modifié et sauf sur les abords du tracé de l'enceinte fortifiée.

Sont interdites comme plantations les essences suivantes : cupressus, conifère, bambou, herbes de la pampa, élagnus, thuyas et toutes espèces horticoles.

b) pour les haies

- Les haies ne peuvent être abattues, sauf si leur état sanitaire, dûment expertisé, le justifie.
- Leur entretien est obligatoire. En cas de dégénérescence, la plantation de nouveaux sujets d'essences similaires doit être effectuée afin d'assurer leur renouvellement et leur pérennité.
- Seuls des abattages partiels peuvent être autorisés pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE Ua 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

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

Cette zone est en partie concernée par le risque de submersion marine.

Elle contient un secteur Ub sur le site de l'ancienne minoterie à Plordonnier et un secteur Ubp le long de la route de Breuillet prenant en compte le caractère plus aéré du tissu urbain sur ces entrées.*

Enfin, elle appartient au secteur « d'intégration paysagère » du projet d'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) dont le règlement s'imposera à celui du PLU. Dans l'attente, elle est concernée par le règlement de l'actuelle ZPPAUP.

ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;

b) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;

c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois

d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;

e) Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif ;

f) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Dans le secteur Ub*, les extensions de bâtiments sont interdites.

Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente du PPRL, il convient de se référer au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016 et annexé au présent dossier de PLU.

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

a) **La création et l'extension d'Installations Classées pour la protection de l'environnement**, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage et répondent aux besoins des

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

habitants et usagers ;

b) Les constructions et les ouvrages ou travaux à destination d'une activité d'entreposage sous réserve qu'elle soit liée à une activité autorisée dans la zone ;

c) **Les affouillements et exhaussements du sol** de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques), techniques (ex : infrastructure, gestion des eaux...) **sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions des terrains contigus et ne détériorent pas l'écoulement des eaux pluviale ;**

d) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), sous réserve de leur insertion dans le site ;

Dans le secteur Ub* de Plordonnier, ne sont autorisés que les travaux de rénovation et les changements de destination ou constructions destinées à l'habitat, aux équipements publics ou services d'intérêt collectif, aux bureaux, services ou commerces sous réserve de ne pas augmenter ni l'emprise, ni la hauteur du bâtiment actuel et de ne pas générer de nuisances vis-à-vis du voisinage.

En outre, dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente du PPRL, il convient de se référer au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016 et annexé au présent dossier de PLU.

ARTICLE Ub 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie

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

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

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

Les impasses doivent être évitées autant que possible. En outre, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière (tourne bride non recommandé pour des raisons de sécurité) ; dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

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

Les opérations favoriseront la préservation et (ou) la création de cheminements doux facilitant la mise en relation des quartiers.

ARTICLE Ub 4 – RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets.

En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de maximum de 3 litres/seconde/hectare peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

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

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant. Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

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

3. Réseaux divers

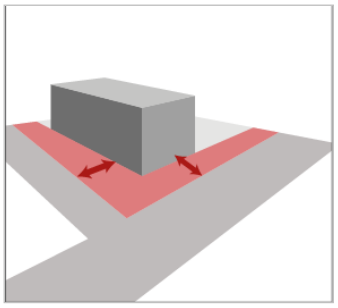
La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible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

ARTICLE Ub 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. **Les constructions au nu du mur de la façade principale, ou des extensions de constructions (et annexes accolées) devront être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum** des limites des voies et emprises publiques existantes ou projetées.



2. **Les dispositions particulières :**

Les règles d'implantation peuvent différer :

a) Pour l'extension en continu de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;

b) Pour les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre ;

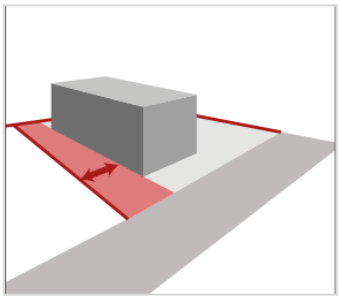
c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz…), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

d) Pour des raisons de sécurité routière, de gêne en termes de lisibilité, l'implantation en retrait pourra être imposée. En outre, le long de la RD 140^{E}1, il sera exigé d'implanter les portails en retrait minimum de 5 mètres.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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



2. Les dispositions particulières

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent différées pour :

a) Les dépendances de moins de 40 m² d'emprise au sol et de 2.50 mètres de hauteurs absolue peuvent s'implanter en retrait minimum de 1.50 mètres.

b) Les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre ;

c) L'isolation extérieure de bâtiments existants implantés en retrait des limites séparatives ;

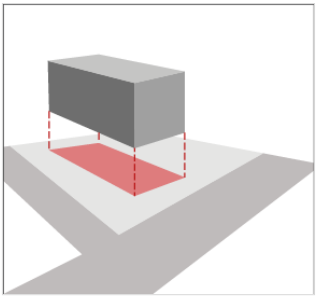
d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz…), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

e) Aucune construction nouvelle ne pourra s'implanter à moins de 5 mètres des limites d'espaces boisés classés

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

Non réglementé

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL



1. Dans le secteur Ubp, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises, piscines, garages...) ne peut excéder **40% de la superficie du terrain** ;

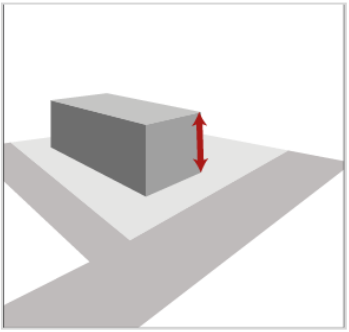
2. Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial ni pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre ;

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

4. Dans le secteur Ub*, l'emprise au sol des bâtiments existants ne peut être augmentée.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



1. Normes de hauteur dans la zone Ub et ses secteurs

La hauteur des nouvelles constructions principales ne peut excéder **6.00 mètres** mesurés à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder **4.00 mètres** mesurés à l'égout du toit.

2. Les dispositions particulières

Toutefois, cette règle peut différer :

a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur autre que celle du secteur Ub*;

b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus hormis dans le secteur Ub* dont le bâtiment ne peut faire l'objet d'extension ;

c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.) ;

d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Constructions récentes et constructions neuves

- Les constructions doivent respecter les effets d'ensemble bâti (orientation du bâti, type de couverture, …) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage.

♦ Matériaux:

- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.

- Les murs doivent être enduits avec un mortier de tonalité blanche. La surface doit être traitée simplement de manière homogène sans motifs particuliers. La finition doit être lissée ou talochée.

- Les bardages bois sont autorisés sous réserve qu'ils ne dénaturent pas l'ambiance de la rue.

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton)

♦ Percements :

- Pour les façades vues de l'espace public, les percements, par leur importance, leur nombre,

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent être dans des proportions similaires à celles du bâti traditionnel existant de part et d'autre ou avoisinant, pour des constructions de type traditionnel.

- Les baies doivent être superposées et axées.

- En façades visibles du domaine public, les fenêtres doivent être toujours plus hautes que larges dans une proportion minimum des2/3.

- Tout encadrement en pierre de taille doit être au nu extérieur de l'enduit.

♦ Menuiserie :

- Pour les façades vues de l'espace public, les menuiseries doivent être en bois peint ou aluminium peint.

- Sur les autres façades, d'autres matériaux sont autorisés pour les menuiseries (PVC, résine, …).

- Des volets doivent être en bois peint, à lames verticales, se rabattant en façade, sans barre horizontale ni écharpe oblique.

- Les portes doivent être en bois peint, les portes de garage, en métal et bois sans oculus.

♦ Peintures :

- Les menuiseries des portes-fenêtres et des fenêtres doivent être de couleur blanc cassé ou gris clair.

♦ Toitures :

- Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur, tant par la forme que par la teinte, sont interdites.

- La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

- Les pentes doivent être comprises entre 28 et 30 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale, sauf extension d'une construction existante dont les pentes seraient différentes.

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

- Les toitures à quatre pans sont interdites.

- La couverture doit être réalisée en tuile de terre cuite creuses (tiges de botte) ou tuiles canal, de tons mélangés (sauf vieillis, brunis) brouillés, posées sans ordre.

- Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux naturelle blanche et sable coloré (faîtage, égouts, rives).

- L'emploi de matériaux de couverture à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment, de polyéthylène ondulé ou de tôle ondulée n'est pas autorisé.

- Pour les bâtiments existants, couverts en tuile mécanique, la couverture sera en tuile mécanique avec pente adaptée.

- Pour les bâtiments annexes (garages, chais) la pose de tuiles en chapeau sur des panneaux en fibrociment est autorisée, avec rive et faîtages en tuile creuse en courant et couvrant.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

- Les châssis de toiture sont autorisés non visibles de l'espace public. Ils doivent être, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, entièrement encastrés dans l'épaisseur de la couverture, et axés sur les ouvertures de façades.

- Les verrières de type atelier sont autorisées en serrurerie métallique (acier ou aluminium), peinte de couleur foncée mate. Les vitrages doivent être de proportions étroites et verticales.

2. Architecture contemporaine et bioclimatique

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine et/ou bioclimatique. Ces projets pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

3. Eléments divers

- Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade doivent être intégrés au mur au droit du parement droit.

- Ils doivent être dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

- Les vérandas sont autorisées sur les façades non visibles de l'espace public.

4. Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les nouvelles clôtures doivent être traitées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants. Elles doivent être constituées :

    - soit de murs de maçonnerie traditionnelle en moellons ou parpaings enduits sur les deux faces dans la même tonalité que les façades de l'habitation , d'une hauteur maximum de 1m80 maximum de haut.

    - Soit de murs bahuts enduits (ou pierre de taille) surmontés d'une grille dans les mêmes proportions que celles des murs anciens (mur bahut de 0.60 à 0.90 m maximum - grilles de 1.20 mètre à 90cm)

    - soit d'une clôture végétale composée d'un grillage vert doublé d'arbustes plantés en haie, choisis au sein d'une palette végétale limitée afin de créer une homogénéité de l'espace urbain qu'elles bordent. Elles ne doivent pas être doublées de brandes ou tout autre matériau visant à les rendre opaques. Les essences banalisées et présentant un trop grand développement doivent être évitées de même que les plantes présentant une dangerosité pour la sécurité des piétons.

- Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) sont proscrites.

- Pour les nouvelles clôtures en limite séparative au contact de terrains de la zone agricole ou naturelle non bâtis, les murs pleins sont interdits. Elles seront de préférence constituées d'une

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

haie composée de plusieurs essences locales.

- Les portails doivent être en bois plein, à lames verticales jointives, droits et peints de la même couleur que les portes et les volets, d'une hauteur identique à la clôture. Tout autre type de clôture et portail est interdit (pas de PVC).

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

- Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, les clôtures doivent être perméables.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Principe général

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

2. Règle

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

Pour les constructions nouvelles ou changement de destination, il doit être aménagé au minimum :

Nombre minimum de places de stationnement pour les habitations	
Pour les logements de type T4, T5 et plus	**2** places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
Pour les logements de type T3, T2 et moins	**1** place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
Nombre minimum de places de stationnement pour les locaux d'activité	
Local à usage artisanal	**1** place est exigée pour deux emplois, indépendamment des besoins propres au fonctionnement de l'activité.
Local à usage d'activités tertiaires de bureaux	**1** place de stationnement est exigée **par 20 m² de surface de plancher.**
Local à usage d'activités tertiaires de type commercial	**2** places de stationnement sont exigées **par 100 m² de surface de vente.**
Local à usage d'hébergement hôtelier et/ou de restauration	**1** place de stationnement est exigée par chambrée. **1** place de stationnement est exigée **par 10 m² de salle de restauration.**

Pour tout autre type d'occupation, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins précis et justifiés des activités autorisées dans la zone.

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

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.

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

3. Les dispositions complémentaires

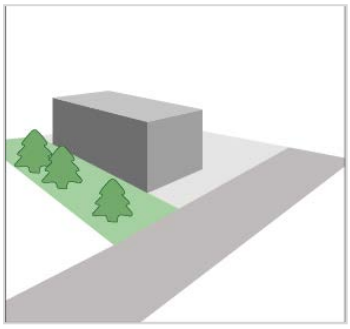
a) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

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

b) Dispositions particulières

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

ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



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

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

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

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local. Les plantations de haies monospécifiques sont interdites.

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

Concernant **les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L123-1-5, III-2° du code de l'urbanisme et affichés au plan de zonage**, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

a) Pour les jardins et parcs remarquables:

- Les sols doivent être maintenus en espaces naturels à l'exception des allées et voies de circulation qui doivent être en stabilisé ou tout matériau perméable permettant l'absorption des eaux d'écoulement.
- Tout aménagement doit s'inscrire dans la composition paysagère d'ensemble en harmonie avec la construction qui l'accompagne.
- La végétation d'arbres doit être conservée ou remplacée après diagnostic de son état sanitaire.
- La taille des arbres de haute tige doit favoriser un houppier développé.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

Seuls sont autorisés :

- les petits bâtiments, type abris jardins ou locaux techniques limités à 10 m², uniquement en bois ou enduits comme la construction principale, avec couverture similaire à la construction principale.
- les piscines, non couvertes, sans superstructures, dans la mesure où le niveau de la margelle est au nu du terrain naturel, avec fonds gris-clair, blanc cassé ou gris-vert.
- les extensions limitées des constructions existantes, dans la mesure où l'impact visuel du jardin, vu de l'espace public, n'est pas modifié et sauf sur les abords du tracé de l'enceinte fortifiée.

Sont interdites comme plantations les essences suivantes : cupressus, conifère, bambou, herbes de la pampa, élagnus, thuyas et toutes espèces horticoles.

b) pour les haies

- Les haies ne peuvent être abattues, sauf si leur état sanitaire, dûment expertisé, le justifie.
- Leur entretien est obligatoire. En cas de dégénérescence, la plantation de nouveaux sujets d'essences similaires doit être effectuée afin d'assurer leur renouvellement et leur pérennité.
- Seuls des abattages partiels peuvent être autorisés pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires.

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

Non réglementé

ARTICLE Ub 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE Ub 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

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

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

Enfin, elle appartient au secteur « d'intégration paysagère » de l'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) dont le règlement s'impose à celui du PLU. *Dans l'attente, elle est concernée par le règlement de l'actuelle ZPPAUP.*

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits :

a) **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, au commerce, à l'artisanat et à l'hébergement hôtelier.

b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, ainsi que les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont autorisées sous réserve :

a) **Les bureaux et les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif** (administratifs, touristiques, culturels, sportifs ou éducatifs...).

b) **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone et qu'elles s'intègrent au volume de l'équipement.

c) **Les constructions et extensions des bâtiments à usage d'entrepôt** sous réserve qu'elles soient d'intérêt collectif ou liées au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

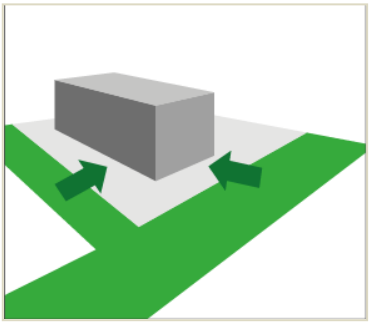
d) Les dépôts et stockages sous réserve qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone

e) Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier... sous réserve de leur insertion dans le site.

f) **Les affouillements et exhaussements du sol** de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques), techniques (ex : infrastructure, gestion des eaux...) **sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions des terrains contigus et ne détériorent pas l'écoulement des eaux pluviale ;**

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

ARTICLE Ue 3 - ACCÈS ET VOIRIE



1. Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

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

2. Voirie

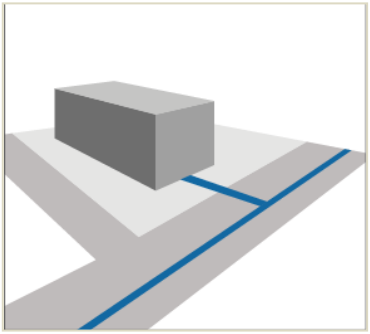
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

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

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

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

ARTICLE Ue 4 - RÉSEAUX DIVERS



1. Eau potable

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

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

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

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

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

3. Réseaux divers

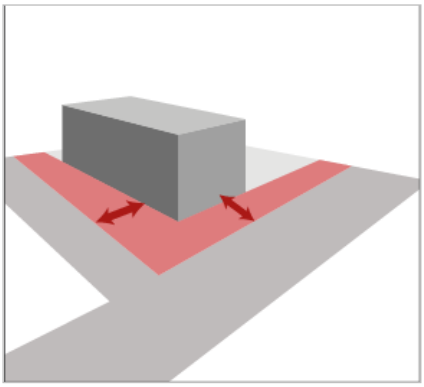
La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE Ue 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

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



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

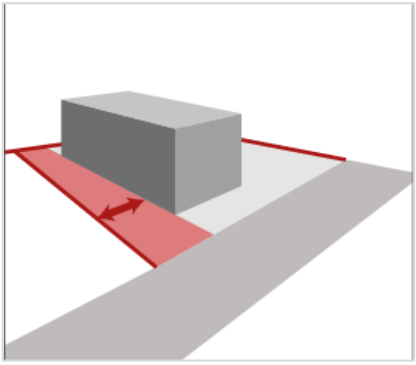
Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes :

a) Pour l'extension de constructions existantes implantées différemment

b) Si l'implantation à l'alignement constitue une gêne pour la sécurité routière (visibilité), alors la construction devra impérativement s'implanter en retrait

c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz…).

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



Les constructions pourront s'implanter soit en limite soit en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur (R = H/2) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz…).

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

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Normes de hauteur

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

2. Toutefois, cette normes peut être différente pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux divers (notamment : électricité, téléphonie et télécommunications…) sous réserve de leur insertion dans le site et du respect du contexte paysager local.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Principe général

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

2. Dispositions pour les constructions

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

3. Les énergies renouvelables

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

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

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

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

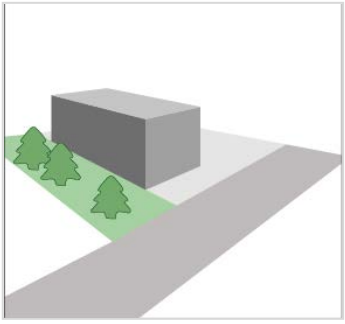
AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

2. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés : Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

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

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



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

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se réalisera de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements « doux » lorsqu'ils existent.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épais et persistant composé de plusieurs essences adaptées au climat et substrat local.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE Ue 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE Ue 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

Enfin, elle appartient au secteur « d'intégration paysagère » Du projet d'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) dont le règlement s'imposera à celui du PLU.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions de maisons d'habitation isolées ou les constructions qui ne sont pas réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble hormis pour l'aménagement d'espaces résiduels résultant d'opérations successives ou correspondant à une dernière tranche de travaux.

b) Les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts ;

c) Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;

d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois ;

e) Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;

f) Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif ;

g) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage ;

h) Les constructions nouvelles ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage et la vocation résidentielle de la zone ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;

i) Les carrières.

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

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

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

a) Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition :

- qu'elles portent sur une surface minimum de 5000m² hormis pour l'aménagement d'espaces résiduels résultant d'opérations successives ou correspondant à une dernière tranche de travaux.

- qu'elles respectent une densité minimale telle qu'indiquée aux orientations d'aménagement et de programmation

- qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.

b) La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, sous réserve de leur maintien dans ce classement initial et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

c) **Les affouillements et exhaussements du sol** de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques), techniques (ex : infrastructure, gestion des eaux...) **sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions des terrains contigus, ne détériorent pas l'écoulement des eaux pluviale ni la qualité du site ;**

d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, sous réserve de leur intégration dans le site.

e) Les dépôts et stockages sous réserve qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone, ainsi que les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier... sous réserve de leur insertion paysagère.

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

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

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

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

2. Voirie

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

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

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

a) Largeur de chaussée de **4.50 mètres** minimum pour les voies en double sens ;

b) Largeur de chaussée de **3.50 mètres** minimum pour les voies en sens unique dans la mesure où les rayons de giration permettent la circulation des véhicules des services pour la sécurité incendie, la collecte des ordures ménagères…

Les voies nouvelles en impasse doivent être limitées autant que possible ou temporaires. Ces voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

Pour les impasses de plus de 40 mètres de long, elles doivent obligatoirement être aménagées de manière à permettre l'accès et le retournement des véhicules des services publics (SDIS et collecte des ordures ménagères) par un dispositif de retournement de 10 mètres minimum de rayon.

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

ARTICLE 1AU 4 – RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

b) Eaux pluviales

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

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

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

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

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant. Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

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

3. Réseaux divers

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

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement et les documents graphiques, les constructions doivent être implantées dans une bande de terrain comprise entre 0 et 5 mètres.

2. Toutefois, cette règle d'implantation peut être diminuée ou augmentée :

a) Dans le cas d'opérations d'ensemble concernant une partie substantielle d'un îlot bâti pour lequel les implantations seront justifiées par un parti pris d'aménagement global ;

b) Pour une partie des constructions d'une opération d'ensemble visant à poursuivre les objectifs d'économie d'énergie, d'exploitation des énergies renouvelables (solaires, géothermiques ou aérothermiques …) et recherchant une exposition favorable aux apports solaires. Dans ce cas l'implantation des constructions est libre ;

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

c) Pour les dépendances et les annexes isolées des constructions principales de moins de 40m² d'emprise au sol, l'implantation est libre ;

d) Pour les piscines et qui devront respecter un recul minimum de 1 mètre mesurés à l'alignement du domaine public ;

e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …) et dans le cas de contraintes techniques justifiées. Dans ce cas l'implantation des constructions est libre ;

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

1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite(s). Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul minimum de 1.50 mètre calculé à partir du nu du mur de façade ;

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être diminuées pour :

a) Les dépendances de moins de 40 m² d'emprise au sol et de 2.50 mètres de hauteurs absolue peuvent s'implanter en retrait minimum de 1 mètre.

b) Les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre.

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

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Normes de hauteur

La hauteur des constructions principales ne peut excéder **6,00 mètres** mesurés à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder **4,00 mètres** mesurés à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

2. Toutefois des normes de hauteurs différentes peuvent être tolérées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif divers sous réserve de leur insertion dans le site.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Constructions neuves

- Les constructions doivent respecter les effets d'ensemble bâti (orientation du bâti, type de couverture, …) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties et de contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage.

♦ Matériaux:

- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.

- Les murs doivent être enduits avec un mortier de tonalité blanche. La surface doit être traitée simplement de manière homogène sans motifs particuliers. La finition doit être lissée ou talochée.

- Les bardages bois sont autorisés sous réserve qu'ils ne dénaturent pas l'ambiance de la rue.

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton)

♦ Percements :

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

- Les baies doivent être superposées et axées.

- En façades visibles du domaine public, les fenêtres doivent être toujours plus hautes que larges dans une proportion minimum des2/3.

- Tout encadrement en pierre de taille doit être au nu extérieur de l'enduit.

♦ Menuiserie :

- Pour les façades vues de l'espace public, les menuiseries doivent être en bois peint ou aluminium peint.

- Sur les autres façades, d'autres matériaux sont autorisés pour les menuiseries (PVC, résine, …).

- Des volets doivent être en bois peint, à lames verticales, se rabattant en façade, sans barre horizontale ni écharpe oblique.

- Les portes doivent être en bois peint, les portes de garage, en métal et bois sans oculus.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

♦ Peintures :

- Les menuiseries des portes-fenêtres et des fenêtres doivent être de couleur blanc cassé ou gris clair.

♦ Toitures :

- Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur, tant par la forme que par la teinte, sont interdites.

- La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

- Les pentes doivent être comprises entre 28 et 30 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale, sauf extension d'une construction existante dont les pentes seraient différentes.

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

- Les toitures à quatre pans sont interdites.

- La couverture doit être réalisée en tuile de terre cuite creuses (tiges de botte) ou tuiles canal, de tons mélangés (sauf vieillis, brunis) brouillés, posées sans ordre.

- Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux naturelle blanche et sable coloré (faîtage, égouts, rives).

- L'emploi de matériaux de couverture à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment, de polyéthylène ondulé ou de tôle ondulée n'est pas autorisé.

- Pour les bâtiments existants, couverts en tuile mécanique, la couverture sera en tuile mécanique avec pente adaptée.

- Pour les bâtiments annexes (garages, chais) la pose de tuiles en chapeau sur des panneaux en fibrociment est autorisée, avec rive et faîtages en tuile creuse en courant et couvrant.

- Les châssis de toiture sont autorisés non visibles de l'espace public. Ils doivent être, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, entièrement encastrés dans l'épaisseur de la couverture, et axés sur les ouvertures de façades.

- Les verrières de type atelier sont autorisées en serrurerie métallique (acier ou aluminium), peinte de couleur foncée mate. Les vitrages doivent être de proportions étroites et verticales.

2. *Architecture contemporaine et bioclimatique*

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine et/ou bioclimatique. Ces projets pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

3. *Eléments divers*

- Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade doivent être intégrés au mur au droit du parement droit. Ils doivent être dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

- Les vérandas sont autorisées sur les façades non visibles de l'espace public.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

4. *Les clôtures*

- Les nouvelles clôtures doivent être traitées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants.

- Les nouvelles clôtures doivent être traitées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants. Elles doivent être constituées :

  - soit de murs de maçonnerie traditionnelle en moellons ou parpaings enduits sur les deux faces dans la même tonalité que les façades de l'habitation , d'une hauteur maximum de 1m80 maximum de haut.

  - Soit de murs bahuts enduits (ou pierre de taille) surmontés d'une grille dans les mêmes proportions que celles des murs anciens (mur bahut de 0.60 à 0.90 m maximum - grilles de 1.20 mètre à 90cm)

  - soit d'une clôture végétale composée d'un grillage vert doublé d'arbustes plantés en haie, choisis au sein d'une palette végétale limitée afin de créer une homogénéité de l'espace urbain qu'elles bordent. Elles ne doivent pas être doublées de brandes ou tout autre matériau visant à les rendre opaques. Les essences banalisées et présentant un trop grand développement doivent être évitées de même que les plantes présentant une dangerosité pour la sécurité des piétons.

- Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) sont proscrites.

- Les portails doivent être en bois plein, à lames verticales jointives, droits et peints de la même couleur que les portes et les volets, d'une hauteur identique à la clôture. Tout autre type de clôture et portail est interdit (pas de PVC).

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

9ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Principe général

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

2. Règle

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

Il doit être aménagé au minimum :

Nombre minimum de places de stationnement pour les habitations	
Pour les logements de type T4, T5 et plus	**2** places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
Pour les logements de type T3, T2 et moins	**1** place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements
Nombre minimum de places de stationnement pour les locaux d'activité	
Local à usage artisanal	**1** place est exigée pour deux emplois, indépendamment des besoins propres au fonctionnement de l'activité.
Local à usage d'activités tertiaires de bureaux	**1** place de stationnement est exigée **par 20 m² de surface de plancher.**

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

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

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

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction et le reliant par un cheminement piéton répondant aux normes d'accessibilité.

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

3. Les dispositions complémentaires

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

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

c) Dispositions particulières

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

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

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

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

Toute opération à usage d'habitation soumise à permis d'aménager devra présenter un minimum de **10% d'espaces verts**.

Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

a) De sur-largeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie),

b) De placettes ou de parcs.

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

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales. Les plantations mono spécifiques sont interdites.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales adaptées au climat et au substrat local.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE 1AU 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ap

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La zone Ap est ponctuellement exposée au risque de submersion marine.

De par sa localisation et ses caractéristiques, elle est soumise au régime des espaces proches du rivage et t le principe de l'extension imitée de l'urbanisation.

Enfin, elle appartient au secteur naturel du projet d'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) dont le règlement s'imposera à celui du PLU. Dans l'attente, elle est soumise au règlement de l'actuelle ZPPAUP.

ARTICLE Ap 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites tous types de constructions, installations... autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article Ap2 ainsi que les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées :

1. **Dans la zone Ap proprement dite :**
   a) Les carrières
   b) Les parcs photovoltaïques au sol

2. **Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente du PPRL, il convient de se référer au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016, annexé au présent dossier de PLU.**

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

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

a) **Les constructions nouvelles et les extensions, à condition :**

- qu'elles soient **liée et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole**
- pour les constructions, qu'elles soient **implantées en continuité de l'agglomération ou d'un village existant.**
- Pour les extensions, qu'elles s'inscrivent dans **la continuité d'un bâtiment agricole existant**. Dans ce cas, il devra s'agir d'une extension raisonnable qui ne dépassera pas le seuil des 40 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle observée à la date d'approbation du présent PLU
- que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

b) Les installations de vente directe et de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires à l'activité principale agricole par l'aménagement de bâtiments existants ou le changement de destination en hébergement de bâtiments repérés au plan de zonage.

c) La construction d'un logement de fonction dans une exploitation située en discontinuité d'une agglomération ou d'un village ne sera tolérée que si elle est justifiée par une nécessité technique résultant de la nature de l'exploitation (ex : certaines formes d'élevages) et uniquement si elle se situe dans la continuité ou dans le même volume qu'un bâtiment d'activité agricole dont la superficie devra demeurer supérieure à celle de l'habitation.

d) La rénovation et l'extension en continuité des constructions d'habitation existantes sous réserve d'être limitée à 50m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU.

e) Les dépôts et stockages sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole et de leur insertion paysagère.

f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas mettre en cause la vocation de la zone et de leur insertion paysagère dans le respect de la loi littoral.

g) Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier... sous réserve de leur insertion paysagère.

h) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m^2 et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques), techniques (ex : construction, infrastructures...), ou encore aux besoins de l'activité agricole (réserve d'eau) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols **et ne détériorent pas l'écoulement des eaux pluviale ni la qualité du site.**

2. Dans le secteur Apk, ne sont autorisées que les travaux d'entretien et la mise aux normes des installations d'hygiène (sanitaires), techniques ou sécuritaires liées au fonctionnement de l'aire de camping existante à la date d'approbation du présent PLU.

3. Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente du PPRL, il convient de se référer au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016, annexé au présent dossier de PLU.

ARTICLE Ap 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

2. Voirie

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour aisément et sans danger.

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

ARTICLE Ap 4 – RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

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

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

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

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

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

3. réseaux divers

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

ARTICLE Ap 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Toute construction doit s'implanter en respectant :

a) un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales ;

b) un recul minimum de **5 mètres** par rapport à la limite des autres voies et chemins communaux.

2. Toutefois, des normes d'implantation différentes peuvent être tolérées:

a) Pour l'extension en continu d'une construction existante

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

ARTICLE Ap 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives sous réserve de l'application des règles de sécurité ou avec un recul au moins égal à 3 mètres.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

2. Toutefois, des normes d'implantation différentes peuvent être tolérées :

a) Pour les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre ;

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées, et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue ;

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

Non réglementé.

ARTICLE Ap 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50% de la superficie du terrain**.

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

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

ARTICLE Ap 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

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

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

2 . Norme de hauteur

Dans la zone Ap :

a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder **10 mètres** au faîtage

b) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6.00 mètres,** mesurée à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère

3. Des normes différentes peuvent être tolérées ou exigées :

a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

b) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;

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

d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures) sous réserve de leur insertion dans le site

ARTICLE Ap 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. *Constructions d'habitation*

- Pour les constructions existantes, la restauration doit se faire avec les méthodes de mise en œuvre propres aux matériaux d'origine.

- Un projet de réhabilitation d'une écriture architecturale contemporaine peut être autorisé (autre bâti - bâti à modifier) s'il reste cohérent et respectueux du type architectural et urbain environnant.

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton,…) n'est pas autorisé.

- La pierre « à vue » n'est pas autorisée pour les façades principales. Le moellon doit être enduit. Pour les pignons et bâtiments annexes, les façades en moellons jointoyés sont admises. Le joint doit être « beurré ».

- Seules les couvertures en tuile de terre cuite creuses (chapeau et courant) sont autorisées. L'emploi de matériaux de couverture à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment, de polyéthylène ondulé ou de tôle ondulée n'est pas autorisé.

- Pour les nouvelles constructions et extensions, les parements de façades doivent être réalisés :
  - soit en pierre d'aspect similaire au bâti traditionnel existant,
  - soit en parpaings enduits de ton pierre clair,
  - soit en bardage bois à lames verticales.
- Les couvertures doivent être en tuiles creuses.

2. *Constructions à usage agricole*

- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur longueur.

- Les parements de façade doivent être réalisés :
  - soit en parpaings enduits de teinte ocrée,
  - soit en bardage bois verticaux laissés naturels,
  - soit en tôle laquée

- Les matériaux tels que parpaings de ciment, briques creuses, carreaux de plâtre, fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être employés à nu.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

- Un traitement différencié des couleurs ou des matériaux de façade et de couverture doit être recherché.

- Les couvertures doivent être réalisées soit :
  - en tuiles de type creuse ou romane-canal,
  - en plaques de fibrociment gris,
  - en tôle laquée.

- Les toitures photovoltaïques ou solaires doivent couvrir la totalité du pan de toiture.

3. *Les clôtures*

- Les clôtures éventuelles doivent être de type agricole (3 fils sur poteaux bois ou grillage "à mouton").
- Les clôtures liées aux bâtis existants ou leurs extensions doivent être similaire aux clôtures déjà existantes ou sous forme :
  - de haies végétales,
  - de grillage doublé de haies,
  - de murets en pierre

- Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, les clôtures doivent être perméables.
- Pour les nouvelles clôtures en limite séparative au contact de terrains de la zone agricole ou naturelle non bâtis, les murs pleins sont interdits. Elles seront de préférence constituées d'une haie composée de plusieurs essences locales.

ARTICLE Ap 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

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

ARTICLE Ap 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Dispositions générales

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

b) Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales adaptées au climat et substrat local. Les plantations de haies monospécifiques sont interdites.

2) Concernant le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-III, 2° du code de l'urbanisme et

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

figurant sur le plan de zonage

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

b) Les haies ne peuvent être abattues, sauf si leur état sanitaire, dûment expertisé, le justifie.

c) Leur entretien est obligatoire. En cas de dégénérescence, la plantation de nouveaux sujets d'essences similaires doit être effectuée afin d'assurer leur renouvellement et leur pérennité.

d) Seuls des abattages partiels peuvent être autorisés pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires.

3) Espaces boisés classés

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

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

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

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ap 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE Ap 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE Ap 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aor

La zone Aor correspond à des terrains à protéger en raison de leur potentiel conchylicole et aquacole, activités qui nécessitent la proximité immédiate de l'eau.

Elle regroupe plusieurs exploitations conchylicoles et aquacoles implantées le long du chenal de la Seudre formant une véritable zone d'activité « ostréicole » ainsi que des exploitations isolées dans les marais.

L'ensemble de la zone Aor appartient au réseau Natura 2000 et correspond à des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme c'est-à-dire les espaces remarquables au sens de la loi littoral.

Cette zone Aor est également concernée par la bande littorale des 100 mètres.

Du point de vue des risques, elle est intégralement exposée au risque de submersion marine.

Enfin, elle appartient au secteur naturel du projet d'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) dont le règlement s'imposera à celui du PLU. Dans l'attente, elle est soumise au règlement de l'actuelle ZPPAUP.

ARTICLE Aor 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol, constructions et installations (nouvelles et/ou extensions de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.) qui ne sont pas des aménagements visés par l'ensemble des alinéas de l'article Aor 2 ainsi que les occupations et utilisations suivantes :

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

Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente du PPRL, il convient de se référer au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016, annexé au présent dossier de PLU.

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

1. **Dans le secteur Aor** sont autorisés 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 :

   a) **Des aménagements légers.**

   Ils sont tolérés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, mise en valeur ou l'ouverture au public du secteur Aor. A cet égard, peuvent notamment être acceptés les aménagements légers suivants:

   - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public (tels que bancs, poubelles, panneaux d'information et de signalisation), 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 ;

- 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 ;
- Les réfections et les extensions des bâtiments économiques existants liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, (de pèches, cultures marines, de conchyliculture, de saliculture...) exigeant la proximité immédiate de l'eau sous réserve de ne pas dépasser un seuil de 50% d'emprise au sol supplémentaire comparé à celle constatée à la date d'approbation du présent PLU ;
- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les installations et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les installations et 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.

b) **L'atterrage des canalisations et leurs jonctions sous conditions**

c) **Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux** à condition qu'ils correspondent à une nécessité technique et que leurs mises en œuvre soit adaptée à l'état des lieux.

d) Les constructions et aménagements dans les conditions prévus à l'article L. 146-8 du code de l'urbanisme.

e) **Les reconstructions à l'identique de bâtiments dans les conditions définis à l'article L111-3 du code de l'urbanisme.**

Les aménagements mentionnés aux a), b) et d) doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

La réalisation des installations et aménagements envisagées au point a), b) et c) doit être précédée d'une enquête public dans les conditions prévues au chapitre III du titre II livre Ier du code de l'environnement lorsqu'ils entrent dans ce champ d'application.

Plus spécifiquement pour les aménagements légers, si ces derniers ne rentrent pas dans le champ d'application de l'enquête publique, ils doivent tout de même faire l'objet d'une mise à disposition du public.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

2. **Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente du PPRL, il convient de se référer au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016, annexé au présent dossier de PLU.**

3. **En outre, dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage,** en vertu de l'article L.146-4-III du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

ARTICLE Aor 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

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

2. Voirie

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

ARTICLE Aor 4 – RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

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

3. réseaux divers

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

ARTICLE Aor 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L''implantation des constructions sera fonction des caractéristiques des terrains et des contraintes topographiques du marais.

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

Dans le secteur Aor, l'implantation des constructions sera fonction des caractéristiques des terrains et des contraintes topographiques du marais.

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

Non réglementé.

ARTICLE Aor 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50% de la superficie du terrain**.

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

ARTICLE Aor 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Norme de hauteur

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

La hauteur des constructions à usage d'activité conchylicole et aquacole ne peut excéder **6 mètres** au faîtage.

2. dispositions particulières

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être exigées ou tolérées :

a) Au niveau des cabanes implantées le long du chenal de la Seudre, il sera exigé de s'aligner sur les hauteurs des constructions voisines.

b) Une hauteur supérieure sera tolérée pour l'extension dans la continuité de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus mais ne pourra être augmentée ;

c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de leur insertion dans le site

d) Dans l'attente du PPRL, il convient également de se référer au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016.

ARTICLE Aor 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions à usage conchylicole et aquacole :

La zone Ao présente quelques cabanes traditionnelles d'intérêt le long du chenal de la Seudre dont il conviendra de préserver les caractéristiques architecturales (volumes, matériaux, couleurs...).

♦ **Aspect des structures porteuses**

Sont autorisés :

- Les bardages bois de forme traditionnelle, avec couvre-joints, Le bois doit être peint.
- Les façades en tôle laquée,
- Les murs maçonnés enduits
- Les descentes d'eau pluviale. Elles doivent :
  - être exclusivement en zinc,
  - être placées uniquement au droit des portes d'accès

♦ **Les couvertures**

Sont autorisées :

- La tuile mécanique ou creuse
- Les plaques de fibrociment avec tuiles en chapeau.

♦ **Les ouvertures**

Leurs proportions doivent reprendre:

- soit les dimensions traditionnelles : ouvertures horizontales, …
- soit d'autres dimensions, sous réserve d'un apport architectural significatif.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

Les châssis et les ouvrants sur les toitures ne sont pas autorisés.

- **Les menuiseries**

Les menuiseries des cabanes traditionnelles doivent être en bois.

Le métal peut être autorisé, en particulier pour les portes de grandes dimensions.

ARTICLE Aor 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Dans les secteurs de bâti regroupé à proximité immédiate des bords des chenaux et du littoral, cette exigence peut ne pas être appliquée lorsqu'elle est rendue impossible pour des raisons techniques, ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme.

ARTICLE Aor 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies arbustives et plantations spécifiques, ainsi que les talutages qui accompagnent voies et canaux doivent être conservés au maximum

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

Non réglementé.

ARTICLE Aor 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE Aor 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Elle est ponctuellement exposée au risque de submersion marine.

Elle est soumise au régime des espaces proches du rivage de la loi « littoral ».

Elle comprend par ailleurs deux secteurs :

- *Un secteur Nl pour tenir compte des sites d'accueil du public dans le bourg accompagnés d'installations légères de loisir ;*

- *Un secteur Ne pour tenir compte du projet de lagunage des eaux du bourg ;*

Enfin, elle appartient au secteur naturel du projet d'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) dont le règlement s'imposera à celui du PLU. Dans l'attente, elle est soumise au règlement de l'actuelle ZPPAUP.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites tous types de constructions, installations... autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N2 ainsi que les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessous :

a) **Les constructions nouvelles destinées** à l'habitation, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et à l'hébergement hôtelier.

b) Les équipements publics de superstructures tels que les équipements culturels, sportifs, sociaux et administratifs.

Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente du PPR, il convient de se référer au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016, annexé au présent dossier de PLU.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Dans la zone N et tous ses secteurs :

a) Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :

- Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
- Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure de caractère limité

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

b) À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 20 m² d'emprise au sol ainsi que les cabanes de jardins ne créant pas plus de 12 m² d'emprise au sol.

c) Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : eaux pluviales, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz…) sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et d'insertion dans leur environnement.

d) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques) ou techniques (ex : gestion des eaux pluviales, infrastructures), sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols.

e) Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier… sous réserve de leur insertion paysagère.

2. **Dans le secteur Ne**, sont également tolérés les aménagements, constructions et installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et sous réserve d'étude d'incidence Natura 2000.
3. **En outre, dans le secteur Nl,** sont également autorisés, les installations légères liées aux activités de tourisme et/ou de loisirs de plein air (aire de pique-nique…), dès lors que leur édification de par leur localisation, leur nombre et leur nature ne compromette pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
4. **Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente du PPRL, il convient de se référer au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016, annexé au présent dossier de PLU.**

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

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

2. Voirie

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

ARTICLE N 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable,

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

3. réseaux divers

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

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Toute construction ou installation doit s'implanter en respectant :

a) un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales,

b) un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe des routes et chemins communaux.

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …).

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

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

1. Les constructions ou installations doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur (R = H/2) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz…).

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Norme de hauteur :

a) La hauteur des cabanes de jardins ou abris à bête tolérés dans la zone N... ne peut excéder 2.50 mètres au faitage.

b) La hauteur absolue des installations du secteur Nℓ ne peut excéder 5 mètres

2. Des normes de hauteur différentes peuvent être tolérées :

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dispositions générales

a) Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

b) Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante. Les haies mono spécifiques sont interdites.

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

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

b) Les haies ne peuvent être abattues, sauf si leur état sanitaire, dûment expertisé, le justifie.

c) Leur entretien est obligatoire. En cas de dégénérescence, la plantation de nouveaux sujets d'essences similaires doit être effectuée afin d'assurer leur renouvellement et leur pérennité.

d) Seuls des abattages partiels peuvent être autorisés pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires.

3. Espaces boisés classés

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

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

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

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr

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

Elle concerne des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables de la loi « Littoral ») et recouvre aussi les limites du réseau Natura 2000. Le règlement de la zone Nr interdit ainsi toute construction ou installation nouvelle à l'exception de celles autorisées au titre de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

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

En outre, elle est intégralement concernée par le risque de submersion marine.

Elle contient deux secteurs :

- *Un secteur Nrp pour tenir compte des aménagements nécessaires au service public portuaire notamment au bon fonctionnement et à l'entretien du port et du chenal de la Seudre.*

- *Un secteur Nre pour tenir compte des projets pour la gestion des eaux pluviales*

Enfin, elle appartient au secteur naturel du projet d'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) dont le règlement s'imposera à celui du PLU. Dans l'attente, elle est soumise au règlement de l'actuelle ZPPAUP.

ARTICLE Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations du sol, constructions et installations (nouvelles et/ou extensions de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.) qui ne sont pas des aménagements visés par l'ensemble des alinéas de l'article Nr 2.

2. Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente du PPR, il convient de se référer au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016, annexé au présent dossier de PLU.

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

3. Dans la zone Nr dans son intégralité sont autorisés 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 :

a) Des aménagements légers dans les conditions prévues par l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme.

b) L'atterrage des canalisations et leurs jonctions. Ces canalisations et leurs jonctions sont tolérées lorsqu'elles sont nécessaires à l'exercice de missions de services publics et sous réserve que la

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

réalisation de ces ouvrages soit souterraine et de moindre impact environnemental.

c) Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux à condition qu'ils correspondent à une nécessité technique et que leurs mises en œuvre soit adaptée à l'état des lieux.

d) Les constructions et aménagements dans les conditions prévus à l'article L. 146-8 du code de l'urbanisme.

e) Les reconstructions à l'identique de bâtiments dans les conditions définis à l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

Les aménagements mentionnés aux a), b) et d) doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

La réalisation des installations et aménagements envisagées au point a), b) et c) doit être précédée d'une enquête public dans les conditions prévues au chapitre III du titre II livre Ier du code de l'environnement lorsqu'ils entrent dans ce champ d'application.

Plus spécifiquement pour les aménagements légers, si ces derniers ne rentrent pas dans le champ d'application de l'enquête publique, ils doivent tout de même faire l'objet d'une mise à disposition du public.

4. **En outre, dans le secteur Nrp sont également autorisées** les aménagements liées au service portuaire et à l'entretien du port et du chenal sous réserve de respecter les dispositions précédentes

5. **Dans le secteur Nre,** sont tolérés à titre exceptionnel, les dispositifs de gestion des eaux pluviales du bourg.

6. **Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente du PPRL, il convient de se référer au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016, annexé au présent dossier de PLU.**

ARTICLE Nr 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

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

ARTICLE Nr 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

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

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

3. réseaux divers

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

ARTICLE Nr 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Nr 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions sera fonction des caractéristiques des terrains et des contraintes topographiques du marais ou du littoral.

Dans le secteur Nrp, une implantation spécifique (à l'alignement ou en retrait) par rapport aux rives des chenaux pourra être imposée, pour ne pas altérer l'état des chenaux.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

ARTICLE Nr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions sera fonction des caractéristiques des terrains et des contraintes topographiques du marais ou du littoral.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50% de la superficie du terrain**.

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

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

ARTICLE Nr 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Norme de hauteur :

a) La hauteur des construction ou installations tolérés dans la zone Nr ne peut excéder 2.50 mètres au faitage.

2. Des normes de hauteur différentes peuvent être tolérées :

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

ARTICLE Nr 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

ARTICLE Nr 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

ARTICLE Nr 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et installations doit respecter la végétation existante.

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

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

b) Les haies ne peuvent être abattues, sauf si leur état sanitaire, dûment expertisé, le justifie.

c) Leur entretien est obligatoire. En cas de dégénérescence, la plantation de nouveaux sujets d'essences similaires doit être effectuée afin d'assurer leur renouvellement et leur pérennité.

d) Seuls des abattages partiels peuvent être autorisés pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires.

2. Espaces boisés classés

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

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

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

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Nr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

ARTICLE Nr 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

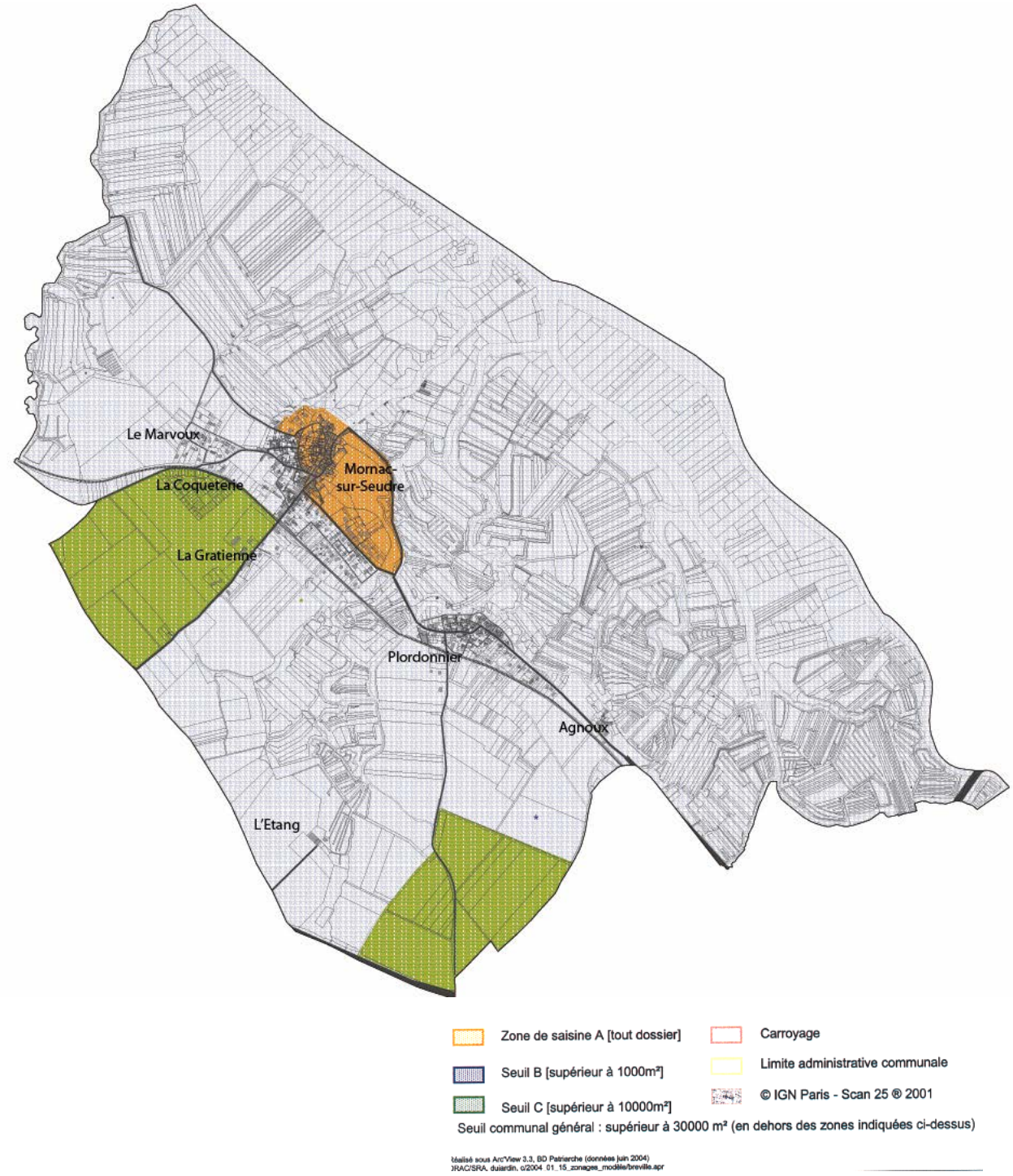
AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

ARTICLE Nr 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

ANNEXE N°1 : ZONAGE ARCHEOLOGIQUE



Arrêté préfectoral n°06 17 004

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Arrêté n° 06.17.004

ARRETE

définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Mornac-Sur-Seudre (Charente-Maritime)

LE PREFET DE LA REGION POITOU-CHARENTES,
PREFET DE LA VIENNE,
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

VU le code du patrimoine, et notamment son livre V ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-2-4, R. 421-38-10-1 et R. 442-3-1 ;

Considérant l'intérêt historique et archéologique de la commune de Mornac-Sur-Seudre, notamment sa position privilégiée dominant le marais sur l'estuaire de La Seudre qui a favorisé l'implantation humaine depuis le néolithique (Plordonnier), la protohistoire (La prée, Le Cailleau) et l'antiquité (La Pierratterie), ainsi que l'ancienneté médiévale du bourg (Château, église Saint-Pierre) ;

ARRETE

Article 1 : Sur l'étendue de la commune de Mornac-Sur-Seudre, sont définis trois types de zones géographiques figurées sur le document graphique annexé au présent arrêté :

- dans la zone géographique " A " (Le Bourg de Mornac-Sur-Seudre), toutes les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand-Rue, 86020 Poitiers Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
POITOU-CHARENTES

Ministère Culture Communication

Direction régionale
des affaires culturelles
Poitou-Charentes
Service régional de
l'archéologie

Affaire suivie par
E.NORMAND et M.MAZIERE
Poste
05.49.36.30.44

Références
EN/MM/CC/A06/.:.....

Fax. : 05.49.36.30.65

Hôtel de Rochefort
102, Grand'Rue - B.P. 553
86020 Poitiers Cedex

Téléphone 05 49 36 30 30
Télécopie 05 49 88 32 02
www.poitou-charentes.culture.gouv.fr

Code du patrimoine,
Livre V

Monsieur le maire de Mornac-sur-Seudre
Mairie
17113 MORNAC-SUR-SEUDRE

Sous-couvert de Monsieur le préfet de la
Charente-Maritime

Poitiers, le 23 JAN. 2006

Monsieur le maire,

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint l'arrêté pris par Monsieur le préfet de la région Poitou-Charentes, définissant les zones géographiques où des projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, en application de l'article L 522-5.

Cet arrêté se substitue aux informations jusqu'alors fournies dans les plans d'occupation des sols et les plans locaux d'urbanisme.

La législation sur les découvertes fortuites (article L 531-14) s'applique sur tout le territoire.

Conformément à la loi, cet arrêté (texte et plans annexés) doit être affiché en mairie pendant un délai d'un mois minimum, puis conservé par vos services où il sera tenu à la disposition du public.

Le conservateur du service régional de l'archéologie et ses collaborateurs se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

P.J. : 1 arrêté
1 plan

le Directeur Régional des
Affaires Culturelles

Jean-Claude VAN DAM

- dans la zone géographique " B " (Le Marvoux, Gratienne, Grande Prise de La Laide, Plordon, Agnoux, l'Etang, La Prée, Les Sables, Les Sauvages, Pouchard, Plordonnier, La Bonde, La Pierratterie), les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 2000 m² ;

- dans la zone géographique " C " (Le Cailleau, La Grosse Pierre, Les Jonchères, Péchar), les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m².

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m² s'applique sur le reste du territoire communal.

Article 2 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Charente-Maritime.
L'arrêté et son plan de zonage (1 feuillet A3 : 1 feuille au 1/25.000) seront adressés par le préfet du département de la Charente-Maritime au maire de Mornac-Sur-Seudre, aux fins d'affichage en mairie pendant un délai d'un mois minimum.
L'arrêté et son plan de zonage seront également consultables à la direction départementale de l'équipement (subdivision de Royan) et au service départemental d'architecture et du patrimoine.

Article 3 : Le directeur régional des affaires culturelles et le préfet de la Charente-Maritime sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

23 JAN. 2006

Le Préfet de Région
et par délégation

le Directeur Régional des
Affaires culturelles

Jean-Claude VAN DAM

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

ANNEXE N°2 : TABLE DE CONCORDANCE DES ARTICLES AVANT/APRES L'ENTREE EN VIGUEUR DU NOUVEAU CODE DE L'URBANISME LE 1ER JANVIER 2016 (EXTRAIT)

Ancien article	Nouvel article	La règle
Articles L123-1	**Article L.151-1** **Article L.151-11** **Article L.151-2** **Article L.151-45...**	Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3...
Article L. 123-1-5, III,2°	**Article L.151-19** **Article L.151-23**	Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
Article L130-1	**Article L.113-1**	Les espaces boisés classés
Article L111-3	**Article L.111-15**	Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement

AR Prefecture
017-211702477-20221010-DCM202210048-DE
Reçu le 14/10/2022
Publié le 14/10/2022

Articles relatifs à la loi « littoral »

Ancien article	Nouvel article	La règle
L. 146-1 alinéa 1	L. 121-1	Champ d'application de la loi littoral
L. 146-8 alinéa 1	L. 121-4	Exclusion du champ de la loi des installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires
L. 146-4 alinéa 1	L. 121-8	Urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants
L. 146-4 alinéa 4 à 6 / L. 146-9 alinéa 1	L. 121-13	Extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage
L. 146-4 alinéa 1	L. 121-16	Inconstructibilité en dehors des espaces urbanisées de la bande des 100 mètres
L. 146-4 alinéa 8 à 10	L. 121-17	Dérogation au nouvel article L. 121-16 pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
L. 146-5 alinéa 2	L. 121-18	Interdiction de l'aménagement/ ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes dans la bande littorale
L. 146-4 alinéa 11	L. 121-19	Possibilité d'élargir la bande littorale des 100 mètres pour des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes
L. 146-2 alinéa 1 à 5	L. 121-21	Critères pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser lors de l'élaboration des documents d'urbanisme
L. 146-9 alinéa 1	L. 121-23	Préservation des espaces littoraux remarquables
L. 146-6 alinéa 2 à 4	L. 121-24	Possibilité des aménagements légers
L. 146-6 alinéa 8	L. 121-27	Classement des EBC par le PLU
L. 160-6 alinéa 1	L. 121-31	Servitude d'une bande de 3 mètres de largeur pour les propriétés riveraines du domaine public maritime pour le passage des piétons