



LA TREMBLADE
RONCE LES BAINS

PLAN LOCAL D'URBANISME Révision



Dossier de Projet Arrêté

> Pièce n°3 – Règlement

| PROCEDURE | PRESCRIT | PROJET ARRÊTÉ | APPROUVÉ |
|--|---------------|------------------|---------------------|
| ELABORATION PLU | le 23.03.2003 | le 06.05.2010 | Le 20.10.2014 18 |
| MODIFICATION N°1 | le 02.07.2015 | | le 17.02.2016 |
| MISE EN COMPATIBILITE N°1 | | | le 04.03.2021 |
| REVISION | le 26.07.2017 | le 06.03.2024 | le |
| VU POUR ETRE ANNEXÉ A LA DECISON EN DATE DU : | | LE MAIRE : | |

SOMMAIRE

| | |
|---|------------|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES..... | 1 |
| Article 1 - Champ d'application du règlement du PLU | 2 |
| Article 2 - Application de dispositions d'ordre générale prévues au Code de l'Urbanisme..... | 5 |
| Article 3 - Division du territoire en zones..... | 6 |
| Article 4 - Secteurs et sites de prescriptions particulières indiqués sur le Document graphique..... | 8 |
| Article 5 - Secteurs d'informations indiqués sur le Document graphique | 9 |
| Article 6 - Secteurs de prescriptions particulières indiqués en Annexes du dossier de PLU..... | 10 |
| Article 7 - Prescriptions applicables dans les secteurs d'aléas naturels non couverts par un Plan de Prévention des Risques | 11 |
| Article 8 - Prescriptions en matière de protection et conservation du patrimoine archeologique | 13 |
| Article 9 - Prescriptions applicables dans les zones de bruit des infrastructures | 13 |
| Article 10 - Modalités d'application des règles d'implantation des constructions | 14 |
| Article 11 - Règles d'installation et d'entreposage de caravanes et de résidences mobiles de loisirs... | 15 |
| Article 12 - Définition des destinations de constructions et installations..... | 17 |
| Article 13 - Définitions et modalités d'application de termes utilisés dans le règlement | 21 |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 26 |
| CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA | 27 |
| CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB, UBb, UBL | 50 |
| CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC, UC1 | 74 |
| CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE | 99 |
| CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UPe, UPn, UPx1, UPx2, UPv | 110 |
| CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UT, UTa..... | 128 |
| CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX, UXL, UXLa | 143 |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER | 159 |
| CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU, 1AUr..... | 160 |
| CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU | 180 |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 183 |
| CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, AP | 184 |
| CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AO, AOR | 195 |
| TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES | 206 |
| CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, NR | 207 |
| CHAPITRE 13 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nj | 221 |
| CHAPITRE 14 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ne, Nt, Nx..... | 226 |
| ANNEXES DU REGLEMENT | 239 |
| ANNEXE 1 : NUANCIERS DE COULEURS POUR LES MENUISERIES (portes, fenêtres, volets)..... | 240 |
| ANNEXE 2 : PALETTE VEGETALE D'ESSENCES LOCALES | 243 |
| ANNEXE 3 : CHARTE RELATIVE A LA DEGUSTATION DES PRODUITS DE L'AQUACULTURE | 244 |
| ANNEXE 4 : EXEMPLES DE CLOTURES FACILITANT LA CIRCULATION DE LA PETITE FAUNE | 247 |
| ANNEXE 5 : PRECONISATIONS POUR L'ECLAIRAGE SUR LES ESPACES PUBLICS ET COLLECTIFS | 248 |

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DU PLU

A/ Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LA TREMBLADE.

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

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

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

Article R111-2

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

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

Article R111-4

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

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

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

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

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

Article R111-21

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

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

Article R111-22

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

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

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

Article R111-23

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

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

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

Article R111-24

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

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

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

Rappel de l'Article L111-16 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

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

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

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

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

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

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

Article R111-25

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

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

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

Article R111-26

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

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

Article R111-27

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Règlement du PLU applique le principe prévu à cet alinéa, sauf dans le cas des dispositions des articles 4.1 et 4.2 du Règlement (implantations des constructions par rapport par rapport aux voies et aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives), lesquelles s'appliquent "lot par lot" et non à l'échelle du projet d'ensemble.

C/ Permis de démolir

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

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

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

D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Zones Urbaines

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

➤ Zones urbaines multifonctionnelles et à destination principale d'habitat :

- Zone UA : espaces urbanisés du centre-ville
- Zone UB : espaces urbanisés des quartiers d'habitat autour du centre-ville
- Zone UBb : espaces urbanisés des quartiers d'habitat sous couvert boisé
- Zone UBL : espaces urbanisés de quartiers de proximité avec les espaces littoraux protégés
- Zone UC : espaces urbanisés agglomérés de Ronce-Les-Bains
- Zone UC1 : espaces bâtis en marge ouest de Ronce-les-Bains

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

- Zone UE : espaces urbanisés d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Zone UPe : espaces d'équipements et d'infrastructures sur le domaine portuaire
- Zone UPn : espaces non bâtis du chenal et espaces de protection des cabanes ostréicoles traditionnelles sur le domaine portuaire
- Zone UPx1 : espaces bâtis d'activités aquacoles prédominantes sur le domaine portuaire
- Zone UPx2 : espaces bâtis d'activités artisanales et commerciales sur le domaine portuaire
- Zone UPv : espaces d'aménagements et d'équipements du nouveau port de plainance
- Zone UT : espaces urbanisés d'hébergements touristiques légers et de plein air
- Zone UTa : espaces urbanisés d'hébergements touristiques résidentiels
- Zone UX : espaces urbanisés des zones d'activités économiques des Brégaudières et Brassons
- Zone UXL : espaces urbanisés d'activités économiques de proximité avec les espaces littoraux protégés
- Zone UXLa : espaces d'activité industrielle en partie nord des zones économiques des Brégaudières et Brassons

Zones À Urbaniser

Il s'agit des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- soit de manière immédiate, dès lors que la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de la zone,
 - soit de manière différée et subordonnée à une procédure d'ajustement du PLU (modification, révision ...).
- Zone 1AU : secteurs ouverts à l'urbanisation, à aménager pour une vocation principale d'accueil d'habitat
 - Zone 1AUr : secteur d'aménagements collectifs, soumis à risques forts de submersion
 - Zone 2AU : secteur fermé à l'urbanisation, destiné à un aménagement futur à vocation principale d'accueil d'habitat

Les Zones Agricoles

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

➤ Zones agricoles hors des espaces remarquables du littoral :

- Zone A : secteurs de constructions et installations d'exploitations agricoles
- Zone AP : secteurs de terres et de paysages agricoles à préserver
- Zone AO : secteurs de constructions et installations d'activités agricoles traditionnelles du secteur, notamment liés à la mer

➤ Zones agricoles comprises dans les espaces remarquables du littoral :

- Zone AOR : secteurs de marais salés constituant des espaces remarquables du littoral, intégrant des constructions et installations d'activités aquacoles et des aménagements d'activités agricoles traditionnels du secteur

Les Zones Naturelles et Forestières

Il s'agit des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

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

➤ Zones naturelles et forestières hors des espaces remarquables du littoral :

- Zone N : secteurs d'espaces naturels et boisés protégés, comprenant du bâti isolé ou diffus
- Zones Nj : sites d'espaces verts aménagés de proximité urbaine

➤ Zone naturelle et forestière comprise dans les espaces remarquables du littoral :

- Zone NR : secteurs d'espaces naturels et forestiers constitutifs d'espaces remarquables du littoral

➤ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein des zones naturelles et forestières :

- Zone Ne : site existant d'espaces aménagés pour équipements publics ou d'intérêt collectif
- Zone Nt : sites existant d'espaces d'hébergements touristiques, d'activités et aménagements de loisirs
- Zone Nx : site existant d'activités diverses

ARTICLE 4 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

A/ Les Espaces Boisés Classés

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

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

B/ Les Emplacements Réservés

Le Document graphique délimite au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme :

- des emplacements réservés destinés à des aménagements, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts (ER),
- des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale (ERL).

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

C/ Les secteurs de développement commercial préférentiel

Le Document graphique délimite, au titre de l'article L151-16, les secteurs urbains privilégiés pour le maintien et le renforcement de l'offre commerciale de proximité. Les règles applicables à l'intérieur ou en dehors de ces secteurs sont définies aux articles 1.2 des zones concernées.

D/ Les linéaires commerciaux protégés

Le Document graphique délimite, au titre de l'article L151-16, les ilots en centre-ville dans lesquels les fonctions commerciales et de services en rez-de-chaussée doivent être préservée. Les règles applicables à l'intérieur de ces secteurs sont définies aux articles 3 des zones concernées.

E/ Les linéaires commerciaux protégés

Le Document graphique délimite, au titre de l'article L151-16, les ilots en centre-ville dans lesquels les fonctions commerciales et de services en rez-de-chaussée doivent être préservée. Les règles applicables à l'intérieur de ces secteurs sont définies aux articles 3 des zones concernées.

F/ Les secteurs soumis à OAP

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

G/ Les haies et ripisylves protégées :

Le Document Graphique identifie, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les linéaires de haies et ripisylves protégées en raison de leur intérêt écologique et paysager.

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

H/ Le patrimoine bâti protégé :

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

Les dispositions qui se rattachent à ces immeubles sont précisées aux articles 3 des zones concernées.
Le bâti protégé fait l'objet d'un recueil à la pièce n°5 du dossier de PLU.

Par ailleurs, le Règlement du PLU prévoit également au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme des dispositions particulières destinées à protéger les éléments et motifs architecturaux associés aux constructions résidentielles anciennes dans le centre-ville, datant d'avant le début du XX^{ème} siècle, généralement du XIX^{ème} voire du XIX^{ème} siècle.

Ces dispositions sont définies à l'article 6 du règlement de la zone UA.

ARTICLE 5 - SECTEURS D'INFORMATIONS INDIQUES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE**A/ Les enveloppes de zones de risques des PPRN**

Le Document graphique indique les limites d'enveloppes des zones de risques réglementés par les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvés le 2 novembre 2022 :

- risque d'érosion côtière et de submersion marine,
- risques de feux de forêt.

Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions sont soumis aux dispositions des règlements du PPRN rappelée en pièce Annexe du dossier de PLU.

La règle la plus restrictive entre le règlement du PPRN applicable et le Règlement du PLU s'applique.

B/ Loi Littoral : les Espaces Proches du Rivage (EPR)

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

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

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

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

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

D/ Terrains bâtis non cadastrés

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

ARTICLE 6 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUES EN ANNEXES DU DOSSIER DE PLU

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

Sont notamment identifiés les secteurs, périmètres ou plans suivants :

- les dispositions (zonages et règlements) des Plans de Prévention des Risques (PPRN) approuvés.
- les autres Servitudes d'Utilité Publique applicables sur le territoire
- les zones de bruit des infrastructures de transport terrestres, définies par arrêté préfectoral, ainsi que les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur qui s'appliquent lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit
- les schémas de réseaux d'eau et d'assainissements, avec leurs éléments de description
- les secteurs de règles particulières applicables sur le territoire de La Tremblade, notamment :
 - . les périmètres de droits de préemption (DPU, ZAD),
 - . les périmètres opérationnels (ZAC ...),
 - . les secteurs de taxe d'aménagement,
 - . les éventuels périmètres de sursis à statuer.

ARTICLE 7 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS D'ALEAS NATURELS NON COUVERTS PAR UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

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

Prescriptions (obligatoires) :

Les projets de constructions d'habitat dans ces zones d'aléas fort ou moyen doivent mettre en œuvre les obligations prévues en application des articles L. 112-20 et suivants, et articles R.112-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, notamment l'obligation de mise en œuvre d'une étude géotechnique.

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

▪ Eviter :

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

▪ Prévoir :

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

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

□ Champ d'application

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

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

Toutefois, ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions de ces destinations qui, de par leur nature ou leur destination particulière, sont peu ou pas sensibles aux effets d'inondations par remontée de nappes.

□ Prescriptions

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

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

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

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

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

C/ Prescriptions applicables en zone de sismicité

L'ensemble de la commune est classée en zone de sismicité modérée (zone 3) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Ce classement entraîne l'application de règles de construction parasismique figurant au sein de l'arrêté du 15 septembre 2014 modifiant l'arrêté du 22 octobre 2010, relatif à la classification et aux règles de construction parasismique, applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal".

ARTICLE 8 - PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PROTECTION ET CONSERVATION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La commune est concernée par deux zones géographiques de patrimoine archéologique, définies par l'arrêté préfectoral du 19 octobre 2005, et soumises aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine :

- une zone géographique dite "A" (La Forêt de la Coubre, Canton de La Chapelle, Les Dunes de l'Aquitaine, Les Dunes Littorale de Vasselot, La Pointe Espagnole) dans laquelle toutes les demandes de projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains (demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de ZAC) doivent être transmis à l'autorité compétente pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles,
- une zone géographique dite "B" (Le Petit Maine Cabaud, La Clide, La Cayenne, La Prise de l'Atelier) dans laquelle les demandes de projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains et dont la surface des terrains d'assiette est supérieure (demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de ZAC) doivent être transmis à l'autorité compétente pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

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

ARTICLE 9 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES INFRASTRUCTURES

L'arrêté préfectoral en date du 17/09/1999 classe en tant que routes bruyantes :

- la RD25 en catégorie 3 entre le carrefour giratoire avec la RD 728E et le panneau d'entrée Est de Ronces-les-Bains, avec une largeur de secteurs affectés par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure
- la RD25 en catégorie 4 entre le panneau d'entrée Est et le panneau d'entrée Ouest de Ronces-les-Bains, avec une largeur de secteurs affectés par le bruit de 30 mètres de part et d'autre de l'infrastructure,
- le Boulevard Pasteur en catégorie 4 entre le centre du carrefour avec les RD14 et RD268 dans le centre-ville, et la rue de la Sablière, avec une largeur de secteurs affectés par le bruit de 30 mètres de part et d'autre de l'infrastructure,
- l'Avenue du Général de Gaulle en catégorie 4 entre la rue de la Sablière et Rue de Coroana, avec une largeur de secteurs affectés par le bruit de 30 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.

Les distances indiquées ci-dessus sont comptés à partir des bords extérieurs de chaussées.

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

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

ARTICLE 10 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

Les règles d'implantation s'appliquent :

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

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

A condition d'être compatibles avec les règles de qualité urbaine et architecturale des articles 6 des zones, d'être compatibles avec les règles de bonnes dessertes automobiles, piétonnes et cyclables, et d'être conformes aux règles de droit civil (notamment le droit de propriété et les règles de prospect), sont autorisés à l'intérieur des marges de reculs et des limites d'alignement définies aux articles 4.1, 4.2 et 4.3 des zones :

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

ARTICLE 11 – REGLES D'INSTALLATION ET D'ENTREPOSAGE DE CARAVANES ET DE RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS

11.1 Caravanes

- ❑ Conformément à l'article R111-47 du code de l'urbanisme, "*sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler*".

Dès lors qu'une caravane ne dispose plus de moyen de mobilité et/ou ne fait pas l'objet d'une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, elle constitue une construction soumise aux dispositions du PLU et de son Règlement.

Il est interdit d'utiliser une caravane comme habitation ou comme annexe à un logement.

- ❑ Il est distingué :
 - Le stationnement de caravane, qui correspond à une pause de courte durée dans son trajet. Il y a stationnement lorsque la caravane reste attelée à la voiture et qu'elle peut être à tout moment déplacée ;
 - L'installation ou l'entreposage de caravane, lorsque la caravane est immobilisée pour un séjour, même court.
- ❑ Le stationnement d'une caravane est possible :
 - sur la voie publique, sous réserve des règles du code de la route qui s'appliquent et des limitations définies par le maire,
 - sur les terrains privés, sous réserve de l'accord de la personne qui a la jouissance du terrain.
- ❑ L'installation ou l'entreposage d'une caravane en vue de sa prochaine utilisation tel que prévu à l'article R111-50 du code de l'urbanisme sont autorisés dans les espaces suivants :
 - les aires prévues à cet effet (aire de camping ou aire des gens du voyage),
 - les garages collectifs des caravanes et résidences mobiles de loisirs, s'ils sont admis par le règlement de la zone concernée du PLU,
 - les bâtiments et remises et sur le terrain de la construction constituant la résidence de l'utilisateur de la caravane.

Au-delà de 3 mois, l'installation ou entreposage d'une caravane est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

- ❑ L'installation de caravanes, quelle que soit la durée, ainsi que la pratique du camping sont interdites dans les secteurs et espaces définis aux articles R111-48 et R111-49 du code de l'urbanisme, notamment dans :
 - les rivages de la mer, les sites inscrits, les sites classés, et dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sauf dérogation accordée dans les conditions prévues à l'article R111-33 du code de l'urbanisme,
 - les espaces boisés classés et les forêts de protection,
 - les zones non prévues pour cet usage par le règlement du PLU,
 - les secteurs faisant l'objet d'une interdiction par arrêté du maire.

11.2 Résidences mobiles de loisirs

- ❑ Conformément à l'article R111-41 du code de l'urbanisme, "*sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler*".

- ❑ Conformément à l'article R111-42 du code de l'urbanisme, les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :
 - Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
 - Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
 - Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

- ❑ Conformément à l'article R111-43 du code de l'urbanisme, les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'alinéa précédent.

- ❑ Conformément à l'article R111-45, les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

- ❑ Conformément à l'article R111-46, sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

ARTICLE 12 - DEFINITION DES DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

La liste et les définitions de destinations et sous destinations ci-après sont établies conformément à l'article R151-28 du code de l'urbanisme à la date d'établissement du présent Règlement, avec l'appui des référentiels suivants :

- les arrêtés du 10 novembre 2016 et du 31 janvier 2020,
- les précisions apportées par le "*Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme*" publié en avril 2017 (CEREMA)

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

☐ Destination "Exploitation agricole et forestière"

▪ sous-destination "Exploitation agricole"

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

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

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

▪ sous-destination "Exploitation forestière"

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

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

☐ Destination "Habitation"

▪ Sous-destination "Logement"

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

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

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

Elle comprend également :

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

▪ sous-destination "Hébergement"

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

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

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

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

□ Destination commerce et activité de services

▪ sous-destination "Artisanat et commerce de détail"

Il s'agit des constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

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

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

▪ sous-destination "Restauration"

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

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

▪ sous-destination "Commerce de gros"

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

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

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

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

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

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

▪ sous-destination "Hôtels"

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

▪ sous-destination "Autres hébergement touristiques"

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

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

- sous-destination "Cinéma"

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

- **Destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics"**

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

- sous-destination "Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés"

Il s'agit des constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.

Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Elle comprend les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires ...).

Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...), ainsi que les maisons de services publics.

- sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"

Il s'agit des constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.

Elle comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Elle comprend les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration...

Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

- sous-destination "Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"

Il s'agit des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Elle comprend l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés. Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".

- sous-destination "Salles d'art et de spectacles"
Il s'agit des constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- sous-destination "Equipements sportifs"
Il s'agit des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.
Elle comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public, ainsi que les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football ...).
- sous-destination "Autres équipements recevant du public"
Il s'agit des équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination.
Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Elle recouvre également les équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

☐ Destination "Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire"

- sous-destination "Industrie"
Il s'agit des constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.
Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances, y compris les constructions artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).
Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
- sous-destination "Entrepôt"
Il s'agit des constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Elle comprend les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- sous-destination "Bureau"
Il s'agit des constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- sous-destination "Centre de congrès et d'exposition"
Il s'agit des constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
Elle comprend les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

ARTICLE 13 - DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT

Accès et bandes d'accès

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

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

Est considéré comme bande d'accès :

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

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

Acrotère

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

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

Affouillement - Exhaussement des sols

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

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

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

Alignement

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

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

Aménagement d'une construction

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

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

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

Clôture

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

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

Commerces

Ensemble commercial :

Conformément à l'article L752-3 du Code du Commerce, font partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

Unité commerciale

L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale.

Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

Surface de vente (mesurée en m²) :

La surface de vente comprend l'espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, l'espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, ainsi que l'espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris dans la surface de vente : les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont également exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

(Source : II-A du chapitre 1 de la circulaire du 16 janvier 1997, la loi 96-1181 du 30 décembre 1996).

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Constructions contiguës

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

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

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

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

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

Egout du toit

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

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités d'application pour le présent PLU :

Ne crée pas d'emprise au sol :

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

Espaces libres de pleine terre et autres espaces libres

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

Sauf indication particulière dans le règlement des zones, les autres espaces libres visés par le présent PLU sont ceux non occupés par des constructions, par des installations ou par des voiries.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façades

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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

Faîtage

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

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur d'une construction correspond à la mesure de la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.

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

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

Limites séparatives

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

On distingue :

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

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Noue

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

Séquence bâtie ou séquence de voie

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

Venelle

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

Voies et emprises publiques

Les voies ou emprises publiques correspondent aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale et aux espaces appartenant au domaine public.

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

Modalités d'application pour le présent PLU :

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

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

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

Voie en impasse

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle couvre le secteur du centre-ville de La Tremblade.

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

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

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

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

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

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve de dispositions particulières prévues dans les règlements de PPRN rappelés en Annexe du PLU, dans la zone de risque concernée.

- *Conditions applicables à l'ensemble des constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :*

Les constructions, installations et opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) définies le cas échéant par le PLU.

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

Les opérations d'aménagement foncier (division, lotissement) et d'ensembles de constructions ou de constructions collectives qui prévoient la réalisation de 5 logements ou plus sont admises à condition de comporter les parts minimales suivantes de logements locatifs sociaux (LLS) :

- soit le nombre ou la part de LLS définie par l'OAP du secteur considéré, dans les cas de terrains concernés par une OAP sectorielle,
- soit les proportions suivantes pour les autres terrains :
 - . 30% de LLS pour les opérations de 5 à 10 logements,
 - . 40% de LLS pour les opérations de 11 à 20 logements,
 - . 50% de LLS pour les opérations de 21 logements ou plus,

En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique.

Cet objectif de mixité sociale de l'habitat est atteint soit par réalisation des logements locatifs sociaux visés, soit par préservation des superficies de terrains nécessaires à leur réalisation future.

Cette condition ne s'applique pas sur les terrains concernés par un "Emplacement réservé destiné à la réalisation de programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale (ERL)" délimité sur le Document Graphique.

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

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

- en dehors des Secteurs de développement commercial préférentiel délimités au Document Graphique, la surface de vente totale de l'unité commerciale doit être inférieure ou égale à 150 m²,
- le volume et l'aspect des constructions et aménagements projetés sont compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles, extensions et changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes : habitations légères de loisirs, terrain de camping, village de vacances, ou parc résidentiel de loisirs.

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition :

- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement et le voisinage,
- dans le cas d'un entrepôt, d'être nécessaires au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité existante ou admise dans la zone du PLU concernée par le projet d'entrepôt,

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

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

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

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

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

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

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

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

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

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

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou de leur mise en œuvre, compromettre la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Sur les terrains compris dans l'enveloppe des zones du risque du PPRN, les affouillements et exhaussements de sols doivent respecter les dispositions particulières prévues dans son règlement.

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

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette, ou à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

ARTICLE 3 –SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES OU D'INFORMATIONS

| Secteur ou site | Dispositions applicables |
|---|---|
| Emplacements réservés pour aménagements, installations, ouvrages ou d'espaces verts | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations. |
| Emplacements réservés pour programmes de logements sociaux | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ERL" sont destinés à la réalisation de programmes de logements définis au tableau des réservations. |
| Secteurs de développement commercial préférentiel | Les dispositions liées à ces secteurs sont définies à l'article 1.2 précédent |
| Linéaires commerciaux protégés | <p>Dans les secteurs délimités sur le Document Graphique, le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée qui ont une destination initiale commerciale ou de service ("artisanat ou commerce de détail", "activité de service", "restauration") vers une destination d'habitat est interdite. En cas de démolition - reconstruction, le rez-de-chaussée créé devra être destiné à une occupation commerciale ou de service.</p> <p>Par ailleurs, l'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux ou de service en rez-de-chaussée et des locaux d'habitation en étage(s), est admis aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les accès permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou un accès privé, distincts des accès aux locaux de commerce ou service de rez-de-chaussée, doivent être maintenus, - l'aménagement des rez-de-chaussée ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitation. |
| Enveloppes des zones de risques des PPRN | Dans ces enveloppes, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement de PPRN applicable, rappelé en annexe du PLU. |

| Secteur ou site | Dispositions applicables |
|---|--|
| <p>Le patrimoine bâti protégé - le bâti remarquable en centre-ville</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>La démolition de tout ou partie des bâtiments identifiés est interdite</u>, sauf demande d'autorisation dûment justifiée par l'état dégradé et économiquement irréparable de ses structures ▪ <u>Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension projetés sur les bâtiments identifiés</u> doivent respecter le caractère et les qualités architecturales initiales du bâtiment. Sont notamment concernés : <ul style="list-style-type: none"> - sa volumétrie générale et le cas échéant la volumétrie de ses différentes parties, dont les formes de toitures de la construction, - l'aspect des matériaux de façades, de toitures et d'ouvertures, qu'ils soient identiques, d'aspect similaire ou en harmonie avec ceux-ci, - l'ordonnement des ouvertures (portes, fenêtres, ...), - les éléments du décor des façades (modénature), lesquels seront conservés, reconstitués si nécessaire, et le cas échéant serviront de référence en cas d'extension de la construction. - les couleurs des façades, des éléments de modénature et des menuiseries. En cas de restauration ou de ravalement, les couleurs choisies doivent respecter l'aspect et l'ordonnement initiaux, sans qu'il soit exigé une stricte correspondance, ▪ <u>Les menuiseries, si elles sont remplacées,</u> doivent l'être par des menuiseries de même dessin que les menuiseries originelles. ▪ <u>Les éventuelles adjonctions de constructions ou d'éléments en façades</u> ne doivent pas nuire à la qualité des perspectives sur l'élément de patrimoine identifié, telles que vues depuis l'espace public. ▪ Les dispositions ci-dessus n'interdisent pas <u>la mise en œuvre de matériaux contemporains</u>, dès lors qu'ils respectent les objectifs de conservation et de mise en valeur du patrimoine protégé. ▪ En amont de tout projet d'extension, de rénovation ou d'aménagement sur un bâtiment protégé, <u>il est recommandé de prendre contact auprès de l'architecte conseil du CAUE 17</u> qui assure une permanence sur la commune de La Tremblade |

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

4.1.1 Règles générales

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

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

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

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

4.1.2 Règles particulières

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

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1 Règles générales :

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

4.2.2 Règles particulières :

- Une implantation différente des règles générales définies à l'alinéa 4.2.1 sera imposée (implantation en ordre continu ou avec un recul plus important) dans les cas suivants :
 - . lorsque cela permet respecter la typologie du tissu urbain existant et la continuité visuelle du front bâti sur la séquence de voie concernée,
 - . lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau ou un fossé (non compté les noues d'assainissement réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions). Dans cas, les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du cours d'eau ou fossé,
 - . lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
 - . dans le cas des piscines non intégrées à l'intérieur du bâti, lesquelles doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.
- Sauf en limite d'un cours d'eau ou fossé prévu ci-dessus, une implantation différente des règles générales définies à l'alinéa 4.2.1 est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

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

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.2.1 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder les mesures suivantes :

- Dans une zone inondable délimitée par le PPRN :
 - . 12 mètres au faitage dans le cas d'une toiture en pente,
 - . 9,5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.
- En dehors des zones inondables délimitées par le PPRN :
 - . 11 mètres au faitage dans le cas d'une toiture en pente,
 - . 8,5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

5.2.2 Règles particulières

- Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus pourra être imposée, afin d'assurer la qualité d'insertion des constructions projetées dans le cadre bâti existant.
 Dans le cas de constructions dans une "dent creuse" ou d'une surélévation, il pourra être imposé une hauteur correspondant, soit à la hauteur de l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions mitoyennes.
 Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies ou espaces publics, la hauteur sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces public.
- Dans le cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra :
 - . soit être maintenue dans sa hauteur existante,
 - . soit être modifiée en tenant compte de la hauteur des constructions voisines.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres mesurés au faitage ou 3 mètres au point haut de l'acrotère, sauf hauteur imposée pour assurer la qualité d'insertion de la construction dans le cadre bâti existant.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

6.2. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée doit respecter celui des constructions avoisinantes ou le cas échéant celui de la construction d'origine.
- Si la configuration du terrain ou des constructions avoisinantes ne permet pas de déterminer le seuil, ou en cas de nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public, le niveau du rez-de-chaussée sera implanté de manière à ne pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- Une adaptation de ces principes de volumétrie est admise dans le cadre d'un projet global cohérent relevant d'une création architecturale, si celle-ci s'inscrit dans la réinterprétation de l'aspect général des constructions traditionnelles du secteur.

▪ Façades

- L'aspect des matériaux laissés apparents de type pierre de taille ou moellons, ainsi que leur mise en œuvre (jointements ...), seront similaires aux façades des constructions traditionnelles du secteur.
- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction et/ou en cohérence avec sa destination (notamment pour une activité ou un équipement public).
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnancement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
- Les bardages sont autorisés à condition d'être de teinte bois naturel, ou dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, verts gris, vert pastel.
- Les bardages ou placages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.

▪ Toitures

- Les toitures en pente seront de 2 à 4 pans, d'une pente comprise entre 28% et 32%, sauf pente différente conforme à la construction initiale, pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale, ou bien nécessaire à l'intégration de dispositifs de performances thermiques et énergétiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.4.
- En couverture des toitures en pente, les tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte" non vernissées, de couleur terre cuite sont à privilégier.
D'autres aspects de couverture (tuiles plates, de couleur noir, vert ou bleu vernissé, ardoises ...) sont admis s'ils sont conformes à la couverture originelle ou au parti architectural de la construction, dans le cas de vérandas, et dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.5.
- Les toitures terrasses, à pente faible ou nulle et disposant d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture, ainsi que les toitures végétalisées, sont également admises à condition de concerner des constructions ou parties de constructions non directement placés en façade des voies et espaces publics.

▪ Ouvertures et menuiseries

- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongeaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas de fenêtres en bandeau,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics.
- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

▪ Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie, sont admis :
 - . pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et/ou situées en limite séparative, une toiture d'un seul pan, d'une pente égale ou supérieure à 25 %,
 - . pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m², d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et matériaux en façade que ceux prévus pour les constructions principales à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains ou naturels environnants.
- Les piliers en pierre et les portails en fer forgés existants marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche possible de l'aspect d'origine.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES DE PROTECTION DE L'ARCHITECTURE DES EDIFICES ANCIENS, DEFINIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les dispositions suivantes s'appliquent aux interventions projetées sur les constructions anciennes d'architecture traditionnelle, datant d'avant le début du XX^{ème} siècle, le plus souvent du XIX^{ème}, voire du XVIII^{ème} siècle.

Ces constructions constituent généralement des "maisons de bourg" ou "maisons de ville". Celles-ci s'inscrivent dans les continuités bâties caractéristiques des îlots du centre-ville, avec des façades donnant directement sur les rues, en pierre de taille, moellons ou enduite à la chaux. Ces continuités sont marquées par les lignes horizontales des soubassements, bandeaux d'étages et/ou corniches, qui sont coordonnées sans être forcément strictement alignées.

Les façades sur l'espace public sont en rez-de-chaussée ou en R+1, plus rarement en R+1+ demi-étage ou R+2. Les hauteurs de niveaux sont souvent importantes, sauf dans le cas des petites maisons dites "de pêcheurs" ou "d'artisan". Elles présentent un ordonnancement soigné, par l'unité dans le type des ouvertures employées (fenêtres et porte d'entrée) et l'alignement vertical de ces ouvertures dans le cas de maisons à étage.

D'autres typologies architecturales, plus exceptionnelles, peuvent exister et sont également à préserver : "maisons de faubourg" caractérisées par des hauteurs et pentes de toiture plus importantes intégrant souvent des combles ; "maison bourgeoise" de volume plus important, en recul de la rue et accompagnée de murs et grilles ; "pavillons d'inspiration balnéaire" en rez-de-chaussée, aux toitures plus complexes et pentues.

Exemples d'édifices dans le centre-ville de La Tremblade



- La démolition de ces constructions est interdite, sauf demande d'autorisation dûment justifiée par l'état dégradé et économiquement irréparable de ses structures.
La démolition, si elle est justifiée et acceptée, ne doit pas créer un vide dans l'alignement du front bâti existant. Cet alignement doit être reconstitué par une nouvelle construction ou le cas échéant un mur de clôture si l'implantation de la construction initiale le justifie, dans les conditions prévues à l'article 4.1 du présent règlement.
- L'identité architecturale de l'édifice, selon les typologies décrites ci-dessus, ou selon sa typologie et architecture particulière, doit être respectée dans toute intervention de rénovation ou d'extension visible depuis l'espace public.
- Les façades ou parties de façades existantes en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...).
Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
Les enduits existants couvrant des moellons doivent être rénovés ou refaits selon les techniques traditionnelles, à la chaux et d'aspect lisse, taloché ou brossé.
- Les éléments de composition, de décoration et autres ornements assurant la continuité bâtie par rapport aux constructions voisines ou au contraire marquant la spécificité de l'édifice concerné, doivent être conservés ou le cas échéant reconstitués à l'identique :
 - . les génoises d'avant toit en tuile,
 - . les corniches soulignées par des pierres travaillées ou en simple surépaisseur,
 - . les bandeaux d'étages, qu'ils soient simples (plats) ou à motifs,
 - . les éléments en pierre de taille sculptés autour des fenêtres et portes, le cas échéant accompagnée d'un appareillage de briques : linteaux, encadrements, frontons de fenêtre avec leurs détails (rosace ...), balcons,
 - . les surépaisseurs en pierre ou d'enduit marquant les soubassements des constructions (raccordements au niveau de la rue).
- En cas de réfection de la toiture, doivent être conservés, rénovés ou remplacés :
 - . les matériaux de couverture de la toiture initiale: tuile canal de terre cuite, tuile mécanique de terre cuite dite de Marseille, ou ardoise ;
 - . la ou les pentes de toits visibles depuis l'espace public,
 - . les ornements de faîtage,
 - . les chevrons apparents des débords de toits dans le cas d'une architecture balnéaire,
 - . les dispositifs pluviaux en zinc.
- En cas de réfection des menuiseries, doivent également être conservés, rénovés ou remplacés :
 - . les volets battants d'aspect bois,
 - . les volets à persiennes ou à plusieurs vantaux (pliants),
 - . les fenêtres en demi-lune sur étages partiels ou combles.

- L'extension par surélévation des constructions ici visées est autorisée uniquement pour les édifices existants en rez-de-chaussée et si elle est destinée à l'ajout d'un étage supplémentaire complet (pas d'étage partiel).

La surélévation ne doit pas remettre en cause les objectifs de protection et de conservation décrits aux alinéas précédents.

Elle doit concerner l'ensemble de la largeur de la construction initiale côté espace public (pas de surélévation partielle, aboutissant à un effet de "tour").

La hauteur de l'étage ajouté doit être cohérente avec celle du ou des bâtiments voisins, en aboutissant à :

- . une hauteur mesurée à l'égout similaire (+ ou - 50 cm) à une construction limitrophe.
- . une hauteur apparente du niveau créé (entre bandeau de haut de rez-de-chaussée et égout du toit) proportionnée à celle des constructions proches le long de la rue.

Les ouvertures créées sur l'étage ajouté doivent respecter la composition (trame verticale et format) des ouvertures existantes en rez-de-chaussée.

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

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

▪ Equipements

- Les façades, toitures, ouvertures et menuiseries des bâtiments d'équipements pourront faire l'objet d'une conception architecturale et d'un traitement particuliers dans un objectif de mise en valeur du caractère public ou d'intérêt collectif de la construction, et en cohérence avec son usage projeté.

▪ Constructions commerciales, artisanales ou d'autres activités secondaires et tertiaires :

- Les constructions d'activités de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau et d'établissements d'hébergements mettront préférentiellement en œuvre les dispositions prévues à l'alinéa 6.2.
- Dans le cas de bâtiments implantés dans la continuité d'une séquence bâtie continue ou semi-continue le long d'une voie, les rythmes de percements (portes, devantures, ...) composant la façade commerciale seront harmonisés avec le rythme constaté sur les bâtiments limitrophes.
- Dans tous les cas, les constructions et aménagements réalisés veilleront à leur compatibilité d'aspect avec les constructions résidentielles du quartier, même si les volumes bâtis, l'aspect des matériaux, les rapports entre pleins et vides en façades (notamment la dimension des ouvertures) résultent de conceptions architecturales contemporaines et des besoins propres à l'activité.
- Les aménagements de façades commerciales ou assimilées (d'activités de services ...), y compris les enseignes sur façades, ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau séparatif entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, et doivent s'inscrire dans la continuité de style de la séquence bâtie le long de la voie.
- Les enseignes et autres dispositifs de devanture commerciale ne doivent pas être en saillie de plus de 50 cm du plan principal de la façade. Une seule devanture de façade est autorisée par commerce ou autre activité de service. Les auvents en saillie des façades donnant sur les espaces publics sont interdits.

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

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique (tel que l'isolation par l'extérieur, toitures végétalisées ...), sont encouragées.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère.
Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
 - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires et d'une végétalisation en toiture ne pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
 - . Dans le cas d'une toiture en pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture. Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.
 - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil tel que prévu à l'article 9.4 des Dispositions Générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble de 5 logements ou plus, un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte sera aménagé, dans le volume des constructions ou, en cas d'impossibilité, sur le terrain d'assiette des opérations. Ce local pourra être prévu à l'échelle de l'opération d'ensemble, en volume ou nombre suffisants, ou bien à l'échelle de chaque construction.

6.6. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur des clôtures est calculée depuis l'espace public.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), d'aspect béton (panneaux ou poteaux), en fils barbelés, en brande, ainsi que les merlons.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).

- En limite de voie ou emprise publique, les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - . soit d'un mur plein en pierre, en moellons ou enduit dans les tons admis pour les constructions,
 - . soit d'un mur bahut surmonté de grilles, grillages rigides, de lisses ou lamelles occultantes, doublées ou non d'une haie,

Il pourra être exigé une unité d'aspect de la clôture avec les clôtures des terrains voisins.

La hauteur des clôtures en limite de voie ou emprise publique est limitée à 1,75 mètre. Une hauteur supérieure est admise pour prolonger la hauteur d'une clôture existante entourant la propriété.

La hauteur des piliers et éléments de décoration entourant les portails ou portillons est limitée à 2 mètres. Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage. Les poteaux d'entourage des portails doivent être de forme simple.

- En limite séparative, les nouvelles clôtures doivent être constituées de murs pleins, de lisses, panneaux occultants ou palissades en bois, ou de haies doublées ou non d'un grillage, le tout sur une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les clôtures implantées en limite de zones AOR ou N, doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage, des grilles ou une palissade bois ajourée.
Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune, et pour cela présenter un espace minimum de 20 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, ou un autre dispositif de passage de faune tel qu'illustré en annexe 4 du présent Règlement.
- Dans les zones de risques de submersion marine, les clôtures sont soumises à prescriptions particulières destinées à assurer leur transparence hydraulique, c'est-à-dire leur moindre incidence sur l'écoulement des eaux. Les dispositions applicables selon le projet (création, transformation ou remplacement de clôtures) et selon la zone de risque applicable, sont précisées dans le Règlement du PPRN en Annexe du PLU.

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

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum les proportions suivantes par rapport à la superficie totale du terrain :

| Zones | Superficie du terrain | Espaces libres de pleine terre minimum |
|-------|-------------------------------|--|
| UA | ≤ 250 m ² | non réglementé |
| | > 250 et ≤ 500 m ² | 5 % |
| | > 500 et ≤ 750 m ² | 10 % |
| | > 750 m ² | 15 % |

- Les toitures végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des minimums d'espaces libres de pleine terre prévus ci-dessus, jusqu'à concurrence de 25% de leur surface.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS

De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

7.3. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, uniquement dans le cas de projets de constructions neuves et de projets de changements de destination.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m² (place uniquement), et d'environ 25 m² si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 8.4, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un TCSP,
 - les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

| Destination | Sous-destination | Obligations minimales |
|---|--|--|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Non réglementé |
| | Exploitation forestière | Non réglementé |
| Habitation | Logement | 1 place par logement de SP inférieure à 45 m ² 1,5 place par logement de SP de 45 à 70 m ² 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 70 m ² |
| | Hébergement | 1 place par tranche de 3 chambres |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Non réglementé |
| | Restauration | Non réglementé |
| | Commerce de gros | 1 place par tranche de 100 m ² de SP |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place par tranche de 70 m ² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 300 m ² |
| | Hébergement hôtelier et touristique | 2 places par tranche de 3 chambres au-delà de 25 chambres |
| | Cinéma | Non réglementé |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 70 m ² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 300 m ² |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Non réglementé |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Non réglementé |
| | Salles d'art et de spectacles | Non réglementé |
| | Équipements sportifs | Non réglementé |
| | Autres équipements recevant du public | Non réglementé |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | Non règlementé |
| | Entrepôt | 1 place par tranche de 200 m ² de SP |
| | Bureau | 1 place par tranche de 70 m ² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 300 m ² |
| | Centre de congrès et d'exposition | Non règlementé |

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Logement" :
1 place de stationnement par logement lorsque l'opération projetée excède 2 logements, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :
2 places minimum de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour vélos et deux-roues motorisés, dont la capacité est à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

8.4. POSSIBILITE DE MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Sécurité et suffisance des accès :
 - Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
 - Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies et à la sécurité de leurs usagers.
 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Dimensionnement des accès
Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale :
 - . de 4 mètres en façade de voie et de manière continue dans le cas d'une bande d'accès,
 - . de 3 mètres en façade de voie dans les autres cas
- Organisation des nouveaux accès, notamment créés sous la forme de bandes d'accès :
 - . sauf impossibilité technique, une nouvelle bande d'accès doit être accolée à un accès existant, soit sur le terrain initial avant division, soit sur un terrain limitrophe.
 - . la juxtaposition d'une nouvelle bande d'accès à 2 accès existants sur le terrain initial avant division ou sur un terrain limitrophe (produisant ainsi 3 accès ou plus accolés) est interdit.
 - . la création de 3 ou plus nouveaux accès (directs ou sous la forme d'une bande) desservant, depuis une même voie publique, des terrains destinés à la construction et issus d'une même opération de division est interdit.
 - . la longueur d'une bande d'accès ne peut excéder 50 mètres comptés à partir de la voie de desserte.

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

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

- Aménagements pour le retournement des véhicules et la collecte des déchets ménagers :
 - Au-delà d'une longueur de 50 mètres, les voies en impasse, à prolonger ou à créer, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour.
 - Lorsque qu'une voie en impasse, à prolonger ou à créer, ne comporte pas dans sa partie terminale un aménagement de retournement permettant au service de collecte des déchets ménagers de faire demi-tour sans marche arrière, il doit être prévu un espace de collecte regroupée des déchets ménagers à l'entrée de l'impasse.
- Dimensions

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimum de 6 mètres.

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

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

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

Dans le cas de la construction d'ensembles de logements, de la construction d'activités ou d'équipements de taille significative, des emprises destinées à la circulation piétonne ou cycliste pourront être exigées, en fonction de la configuration et de l'importance de l'opération, de manière à faciliter et à sécuriser l'accès aux espaces publics, commerces ou équipements situés à proximité du projet.

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

ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

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

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

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau.

Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Afin d'autoriser le raccordement gravitaire du projet de construction au réseau d'assainissement collectif public et conformément au règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, la dalle de la construction ainsi que les ouvrages d'accès aux évacuations privées d'eaux usées doivent être implantés à un niveau supérieur ou égal à celui de la chaussée publique. A défaut, le projet sera raccordé par l'intermédiaire d'une pompe individuelle de relèvement.

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

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

- Tout projet susceptible de modifier l'écoulement naturel des eaux devra respecter les règles définies par le Schéma Directeur Intercommunal de gestion des eaux pluviales, qui comprend un zonage, un règlement et une notice, rappelés en annexe du dossier de PLU.
- Les règles du zonage pluvial imposent la gestion des pluies courantes à fortes par rétention temporaire et infiltration. A ce titre, aucun branchement au réseau pluvial public n'est à prévoir.
- Toutefois, une restitution à débit limité peut être envisagée en cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer toutes les pluies jusqu'à la période de retour d'insuffisance minimale à assurer tel que définie dans le zonage pluvial. Dans ce cas et selon les exutoires disponibles, le branchement vers un ouvrage public pourra être envisagé.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

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

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

10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB, UBb, UBL

CARACTERE DES ZONES

Les zones UB, UBb et UBL sont des zones multifonctionnelles, destinées principalement à l'habitat.

La zone UB couvre les secteurs des quartiers d'habitat positionnés autour du centre-ville de La Tremblade.

La zone UBb couvre les secteurs des quartiers d'habitat sous couvert boisé, positionnés en périphérie Ouest de la ville.

La zone UBL couvre les secteurs de quartiers placés en situation de proximité avec les espaces littoraux protégés.

La zone UBL est comprise dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).

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

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

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

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

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

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

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve de dispositions particulières prévues dans les règlements de PPRN rappelés en Annexe du PLU, dans la zone de risque concernée.

- *Conditions applicables à l'ensemble des constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :*

Les constructions, installations et opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) définies le cas échéant par le PLU.

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

Les opérations d'aménagement foncier (division, lotissement) et d'ensembles de constructions ou de constructions collectives qui prévoient la réalisation de 5 logements ou plus sont admises à condition de comporter les parts minimales suivantes de logements locatifs sociaux (LLS) :

- soit le nombre ou la part de LLS définie par l'OAP du secteur considéré, dans les cas de terrains concernés par une OAP sectorielle,
- soit les proportions suivantes pour les autres terrains :
 - . 30% de LLS pour les opérations de 5 à 10 logements,
 - . 40% de LLS pour les opérations de 11 à 20 logements,
 - . 50% de LLS pour les opérations de 21 logements ou plus,

En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique.

Cet objectif de mixité sociale de l'habitat est atteint soit par réalisation des logements locatifs sociaux visés, soit par préservation des superficies de terrains nécessaires à leur réalisation future.

Cette condition ne s'applique pas sur les terrains concernés par un "Emplacement réservé destiné à la réalisation de programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale (ERL)" délimité sur le Document Graphique.

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

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

- en dehors des Secteurs de développement commercial préférentiel délimités au Document Graphique, la surface de vente totale de l'unité commerciale doit être inférieure ou égale à 150 m²,
- le volume et l'aspect des constructions et aménagements projetés sont compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis dans les zones UB et UBb (hors zones UBL) à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes : habitations légères de loisirs, terrain de camping, village de vacances ou parc résidentiel de loisirs.

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

Cette destination est admise dans la zone UB uniquement (hors zones UBb et UBL).

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition :

- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement et le voisinage,
- dans le cas d'un entrepôt, d'être nécessaires au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité existante ou admise dans la zone du PLU concernée par le projet d'entrepôt.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

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

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

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

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

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

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

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

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

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

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou de leur mise en œuvre, compromettre la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Sur les terrains compris dans l'enveloppe des zones du risque du PPRN, les affouillements et exhaussements de sols doivent respecter les dispositions particulières prévues dans son règlement.

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

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette, ou à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

ARTICLE 3 –SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES OU D'INFORMATIONS

| Secteur ou site | Dispositions applicables |
|---|---|
| Emplacements réservés pour aménagements, installations, ouvrages ou d'espaces verts | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations. |
| Emplacements réservés pour programmes de logements sociaux | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ERL" sont destinés à la réalisation de programmes de logements définis au tableau des réservations. |
| Secteurs de développement commercial préférentiel | Les dispositions liées à ces secteurs sont définies à l'article 1.2 précédent |
| Enveloppes des zones de risques des PPRN | Dans ces enveloppes, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement de PPRN applicable, rappelé en annexe du PLU. |
| Haies et ripisylve protégées | <p><u>Les haies et ripisylve protégées doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (cf. préconisations d'essences en annexe du Règlement).</u></p> <p><u>Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie protégée doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, en application de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme.</u></p> <p><u>Cette dernière sera refusée ou soumise à conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à la haie de manière durable, et s'ils ne sont pas justifiés au regard du mauvais état sanitaire des arbres ou arbustes, d'un risque avéré pour les personnes ou biens, ou d'un besoin fonctionnel agricole ou d'accès.</u></p> <p><u>Il est admis la réduction par défrichage ponctuel d'un linéaire de haie protégée, en cas de nécessité fonctionnelle pour la création d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage d'un réseau public. Cette réduction doit avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, de chemin ou de réseau envisagé.</u></p> <p><u>En dehors de ces cas, les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité ou la continuité d'une haie protégée, du fait de la nature du projet ou de sa proximité immédiate avec la haie, sont interdites.</u></p> <p><u>Sont élégamment interdits l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive des arbres à grand développement faisant partie des haies protégées.</u></p> |

| Secteur ou site | Dispositions applicables |
|---|--|
| Espaces Proches du Rivage | <p>En application du principe "d'extension limitée de l'urbanisation" prévu à l'article L121-13 du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles sur les terrains compris dans les Espaces Proches du Rivage sont admises à condition de ne pas constituer un renforcement significatif de la densité bâtie existante sur le secteur considéré.</p> <p>Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues en liaison avec les espaces littoraux et à l'insertion des constructions sur les terrains, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état sanitaire, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens.</p> <p>Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, l'arbre supprimé doit être remplacé par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement).</p> <p>Dans ces espaces, l'installation d'éolienne est interdite.</p> |
| Le patrimoine bâti protégé - le bâti remarquable en centre-ville | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>La démolition de tout ou partie des bâtiments identifiés est interdite</u>, sauf demande d'autorisation dûment justifiée par l'état dégradé et économiquement irréparable de ses structures ▪ <u>Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension projetés sur les bâtiments identifiés</u> doivent respecter le caractère et les qualités architecturales initiales du bâtiment. Sont notamment concernés : <ul style="list-style-type: none"> - sa volumétrie générale et le cas échéant la volumétrie de ses différentes parties, dont les formes de toitures de la construction, - l'aspect des matériaux de façades, de toitures et d'ouvertures, qu'ils soient identiques, d'aspect similaire ou en harmonie avec ceux-ci, - l'ordonnement des ouvertures (portes, fenêtres, ...), - les éléments du décor des façades (modénature), lesquels seront conservés, reconstitués si nécessaire, et le cas échéant serviront de référence en cas d'extension de la construction. - les couleurs des façades, des éléments de modénature et des menuiseries. En cas de restauration ou de ravalement, les couleurs choisies doivent respecter l'aspect et l'ordonnement initiaux, sans qu'il soit exigé une stricte correspondance. ▪ <u>Les menuiseries, si elles sont remplacées,</u> doivent l'être par des menuiseries de même dessin que les menuiseries originelles. ▪ <u>Les éventuelles adjonctions de constructions ou d'éléments en façades</u> ne doivent pas nuire à la qualité des perspectives sur l'élément de patrimoine identifié, telles que vues depuis l'espace public. ▪ Les dispositions ci-dessus n'interdisent pas <u>la mise en œuvre de matériaux contemporains</u>, dès lors qu'ils respectent les objectifs de conservation et de mise en valeur du patrimoine protégé. ▪ En amont de tout projet d'extension, de rénovation ou d'aménagement sur un bâtiment protégé, <u>il est recommandé de prendre contact auprès de l'architecte conseil du CAUE 17</u> qui assure une permanence sur la commune de La Tremblade |

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

4.1.1 Règles générales dans la zone UB

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de l'avenue du Général de Gaulle.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, à condition de respecter une distance minimale de 10 mètres entre la construction à planter et la limite d'alignement opposée de la voie ou emprise publique (en vis-à-vis du terrain de projet),
- soit dans l'alignement des constructions existantes sur le terrain de l'opération ou un terrain limitrophe,
- soit en retrait de l'alignement, à condition d'implanter la façade des constructions principales à un maximum de 5 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques.

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, la condition des 5 mètres maximum s'applique le long d'un seul des alignements.

Cette condition des 5 mètres maximum ne s'applique pas dans les cas suivant :

- . un projet de construction neuve placé à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique,
- . un projet d'extension ou d'annexe sur un terrain déjà bâti,
- . un terrain de second rang par rapport à la voie ou emprise publique (cas notamment des terrains desservis par une bande d'accès).

4.1.2 Règles générales dans les zones UBb et UBL

Les constructions doivent être implantées comme suit :

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

L'extension d'une construction existante qui est implantée à une distance moindre que celles indiquées ci-dessus ou l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction sont admises à condition de ne pas réduire le recul existant.

4.1.3 Règles particulières dans les zones UB, UBb et UBL

- La façade ou partie de façade correspondante à l'accès à un garage couvert et clos doit être implantée en retrait de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Sauf recul plus important prévu aux alinéas 4.1.1 et 4.1.2 précédents, les piscines non intégrées à l'intérieur du bâti doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites de voie ou d'emprise publique, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.
- Une implantation différente des règles définies aux alinéas 4.1.1 ou 4.1.2 précédents est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1 Règles générales

- Dans une bande de 0 à 20 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite(s) séparative(s),
 - . soit en recul des limite(s) séparative(s) avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées comme suit :
 - . soit en limite(s) séparative(s) dans les cas suivants :
 - . si la construction s'adosse à une construction d'une hauteur supérieure ou similaire (+ ou – 0,5 mètre) existante sur le terrain voisin,
 - . si la hauteur de la construction projetée n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite séparative.
 - . soit en recul des limites séparatives avec les minimums suivants :
 - . 5 mètres minimum dans la zone UBL en limite des zones agricoles et des zones naturelles et forestières,
 - . 3 mètres minimum dans les autres cas en zone UBL, ainsi que dans les zones UB et UBb.

4.2.2 Règles particulières

- Sauf recul plus important prévu à l'alinéa 4.2.1 précédent, les piscines non intégrées à l'intérieur du bâti doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau ou un fossé (non compté les noues d'assainissement réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions), les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du cours d'eau ou fossé.

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

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

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Dans les autres cas, l'emprise au sol des constructions, non compté les piscines extérieures, ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous.

| Zones | Superficie du terrain | Emprise au sol maximum |
|-------|--------------------------------|---|
| UB | ≤ 250 m ² | non règlementée |
| | > 250 et ≤ 500 m ² | 50 % |
| | > 500 et ≤ 750 m ² | 45 % |
| | > 750 m ² | 35 % |
| | Toutes superficies de terrains | Les pourcentages indiqués ci-dessus sont majorés de 10% sur les terrains de projets de constructions neuves, de changements de destination ou de travaux d'aménagement du bâti existant dont les performances thermiques sont supérieures aux normes minimales (RT) applicables à la date de l'autorisation |
| UBb | ≤ 250 m ² | non règlementée |
| | > 250 et ≤ 500 m ² | 45 % |
| | > 500 et ≤ 750 m ² | 40% |
| | > 750 m ² | 30 % |
| | Toutes superficies de terrains | Les pourcentages indiqués ci-dessus sont majorés de 10% sur les terrains de projets de constructions neuves, de changements de destination ou de travaux d'aménagement du bâti existant dont les performances thermiques sont supérieures aux normes minimales (RT) applicables à la date de l'autorisation |
| UBL | ≤ 250 m ² | non règlementée |
| | > 250 et ≤ 500 m ² | 40 % |
| | > 500 et ≤ 750 m ² | 35 % |
| | > 750 m ² | 25 % |
| | Toutes superficies de terrains | Les pourcentages indiqués ci-dessus sont majorés de 10% sur les terrains de projets de constructions neuves, de changements de destination ou de travaux d'aménagement du bâti existant dont les performances thermiques sont supérieures aux normes minimales (RT) applicables à la date de l'autorisation |

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.2.1 Règles générales

Dans la zone UB, la hauteur des constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif et des constructions d'hébergements ne peut excéder :

- 11 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture en pente,
- 8,5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

Dans les autres cas en zone UB, ainsi qu'en zones UBb et UBL, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,5 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture en pente,
- 6,5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

5.2.2 Règles particulières

- Dans le cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra :
 - . soit être maintenue dans sa hauteur existante,
 - . soit être modifiée en tenant compte de la hauteur des constructions voisines.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres mesurés au faîtage ou 3 mètres au point haut de l'acrotère.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

6.2. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée sera implanté de manière à ne pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel, sauf nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public ou liée aux risques d'inondation.
- Un niveau de rez-de-chaussée inférieur à 30 cm pourra être imposé pour assurer la qualité d'insertion de la construction dans la séquence de voie dans laquelle elle s'inscrit.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- Une adaptation de ces principes de volumétrie est admise dans le cadre d'un projet global cohérent relevant d'une création architecturale, si celle-ci s'inscrit dans la réinterprétation de l'aspect général des constructions traditionnelles du secteur.

▪ Façades

- L'aspect des matériaux laissés apparents de type pierre de taille ou moellons, ainsi que leur mise en œuvre (jointements ...), seront similaires aux façades des constructions traditionnelles du secteur.
- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction et/ou en cohérence avec sa destination (notamment pour une activité ou un équipement public).
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.

- Les façades ou parties de façades existantes en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
 - La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnancement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
 - Les bardages sont autorisés à condition d'être de teinte bois naturel, ou dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, verts gris, vert pastel.
 - Les bardages ou placages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.
- Toitures
- Les toitures en pente seront de 2 à 4 pans, d'une pente comprise entre 28% et 32%, sauf pente différente conforme à la construction initiale, pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale, ou bien nécessaire à l'intégration de dispositifs de performances thermiques et énergétiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.5.
 - Les couvertures de toitures en pente doivent être restituées en rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte" non vernissées, de couleur terre cuite, noir, vert ou bleu vernissé. D'autres aspects de couverture (tuiles plates, de couleur sombre, ardoises ...) sont admis s'ils sont conformes à la couverture originelle ou au parti architectural de la construction, dans le cas de vérandas, et dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.4.
 - Les toitures terrasses, à pente faible ou nulle et disposant d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture, ainsi que les toitures végétalisées, sont également admises.
- Ouvertures et menuiseries
- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
 - Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongeaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas de fenêtres en bandeau,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics.
 - Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
 - Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
 - Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
 - Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

- Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie, sont admis :
 - . pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et/ou situées en limite séparative, une toiture d'un seul pan, d'une pente égale ou supérieure à 25 %,
 - . pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m², d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et matériaux en façade que ceux prévus pour les constructions principales à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains ou naturels environnants.
- Les piliers en pierre et les portails en fer forgés existants marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche possible de l'aspect d'origine.

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

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

- Equipements

- Les façades, toitures, ouvertures et menuiseries des bâtiments d'équipements pourront faire l'objet d'une conception architecturale et d'un traitement particuliers dans un objectif de mise en valeur du caractère public ou d'intérêt collectif de la construction, et en cohérence avec son usage projeté.

- Constructions commerciales, artisanales ou d'autres activités secondaires et tertiaires :

- Les constructions d'activités de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau et d'établissements d'hébergements mettront préférentiellement en œuvre les dispositions prévues à l'alinéa 6.2.
- Dans le cas de bâtiments implantés dans la continuité d'une séquence bâtie continue ou semi-continue le long d'une voie, les rythmes de percements (portes, devantures, ...) composant la façade commerciale seront harmonisés avec le rythme constaté sur les bâtiments limitrophes.
- Dans tous les cas, les constructions et aménagements réalisés veilleront à leur compatibilité d'aspect avec les constructions résidentielles du quartier, même si les volumes bâtis, l'aspect des matériaux, les rapports entre pleins et vides en façades (notamment la dimension des ouvertures) résultent de conceptions architecturales contemporaines et des besoins propres à l'activité.
- Les aménagements de façades commerciales ou assimilées (d'activités de services ...), présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition, doivent être établis dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.
- Les bardages métalliques sont admis si leur couleur s'accorde avec celle des enduits, badigeons et peintures des constructions résidentielles, avec des teintes majoritairement blanc cassé à beige, ou gris.

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

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique (tel que l'isolation par l'extérieur, toitures végétalisées ...), sont encouragées.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère.
Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
 - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires et d'une végétalisation en toiture ne pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
 - . Dans le cas d'une toiture en pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture. Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.
 - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil tel que prévu à l'article 9.4 des Dispositions Générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble de 5 logements ou plus, un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte sera aménagé, dans le volume des constructions ou, en cas d'impossibilité, sur le terrain d'assiette des opérations. Ce local pourra être prévu à l'échelle de l'opération d'ensemble, en volume ou nombre suffisants, ou bien à l'échelle de chaque construction.

6.5. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur des clôtures est calculée depuis l'espace public.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), d'aspect béton (panneaux ou poteaux), en fils barbelés, en brande, ainsi que les merlons.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).

- En limite de voie ou emprise publique, les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - . soit d'un mur plein en pierre, en moellons ou enduit dans les tons admis pour les constructions,
 - . soit d'un mur bahut surmonté de grilles, grillages rigides, de lisses ou lamelles occultantes, doublées ou non d'une haie,

Il pourra être exigé une unité d'aspect de la clôture avec les clôtures des terrains voisins.

La hauteur des clôtures en limite de voie ou emprise publique est limitée à 1,75 mètre. Une hauteur supérieure est admise pour prolonger la hauteur d'une clôture existante entourant la propriété.

La hauteur des piliers et éléments de décoration entourant les portails ou portillons est limitée à 2 mètres. Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage. Les poteaux d'entourage des portails doivent être de forme simple.

- En limite séparative, les nouvelles clôtures doivent être constituées de murs pleins, de lisses, panneaux occultants ou palissades en bois, ou de haies doublées ou non d'un grillage, le tout sur une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les clôtures implantées en limite de zones A, AOR, N ou NR, doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage, des grilles ou une palissade bois ajourée.
Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune, et pour cela présenter un espace minimum de 20 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, ou un autre dispositif de passage de faune tel qu'illustré en annexe 4 du présent Règlement.
- Dans les zones de risques de submersion marine, les clôtures sont soumises à prescriptions particulières destinées à assurer leur transparence hydraulique, c'est-à-dire leur moindre incidence sur l'écoulement des eaux. Les dispositions applicables selon le projet (création, transformation ou remplacement de clôtures) et selon la zone de risque applicable, sont précisées dans le Règlement du PPRN en Annexe du PLU.

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

7.1. REGLES GENERALES D'INSERTION PAYSAGERE ET DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Les projets d'aménagement de terrains destinés à la construction doivent être accompagnés d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans le paysage, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales, en veillant notamment à constituer des transitions appropriées avec les espaces arborés ou bâtis limitrophes.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction est de manière générale interdit. Les éventuels abattages doivent être réalisés avec discernement, en privilégiant la préservation des arbres de grande taille et/ou de qualité paysagère, dès lors qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'accès au terrain ou pour le fonctionnement des réseaux.

Un relevé des arbres existants devra être réalisé justifiant de la prise en compte de cet existant.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces libres et plantations à créer ou à conserver peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, pour préserver des plantations existantes de qualité particulière sur le terrain d'opération ou pour améliorer l'intégration du projet dans le site.

7.2. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation (lotissement, ZAC ...) doivent prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs, représentant une emprise d'au moins :

- . 5 % de la superficie d'assiette de l'opération pour les opérations de 3 à 5 logements,
- . 10 % de la superficie d'assiette de l'opération pour les opérations de plus de 5 logements.

Ces espaces seront positionnés et aménagés de telle sorte qu'ils constituent un lieu d'usage facile d'accès et d'usage pour les habitants de l'opération. Ils pourront intégrer les éventuels ouvrages hydrauliques à ciel ouvert nécessaires à l'assainissement pluvial de l'opération.

- A l'échelle des terrains individualisés (hors espaces communs), les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum les proportions suivantes par rapport à la superficie totale du terrain :

| Zones | Superficie du terrain | Espaces libres de pleine terre minimum |
|-------|-------------------------------|--|
| UB | ≤ 250 m ² | non règlementé |
| | > 250 et ≤ 500 m ² | 10 % |
| | > 500 et ≤ 750 m ² | 15 % |
| | > 750 m ² | 20 % |
| UBb | ≤ 250 m ² | non règlementé |
| | > 250 et ≤ 500 m ² | 15 % |
| | > 500 et ≤ 750 m ² | 20% |
| | > 750 m ² | 25 % |
| UBL | ≤ 250 m ² | non règlementé |
| | > 250 et ≤ 500 m ² | 20 % |
| | > 500 et ≤ 750 m ² | 25% |
| | > 750 m ² | 30 % |

- Les toitures végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des minimums d'espaces libres de pleine terre prévus ci-dessus, jusqu'à concurrence de 25% de leur surface.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

7.3. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS

- De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).
- Dans la bande de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de l'avenue du Général de Gaulle définie à l'article 4. :
 - . les arbres de haute tige existants seront conservés,
 - . le cas échéant, des plantations d'arbres de haute tige seront effectuées pour remplacer les sujets tombés ou en mauvais état phytosanitaire, et pour assurer le caractère boisé des parties de terrains en façade de la voie.
- **Dans les zones UBb et UBL**, les arbres de haute tige existants sur les terrains doivent être pris en compte dans les choix d'organisation de l'urbanisation et du bâti sur les terrains, et le plus possible préservés :
 - . dans la zone UBb, il doit être maintenu ou planté un minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces libres de pleine terre tels que prescrits à l'alinéa 7.1 précédent. Lorsque le calcul de cette proportion abouti à une décimale, le nombre d'arbres à maintenir ou planter est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
 - . dans la zone UBL, le principe est la préservation de l'ensemble des arbres de haute tige existants sur les terrains. La suppression d'arbre(s) est toutefois admise si justifié par le mauvais état phytosanitaire du sujet, un risque avéré pour les biens et les personnes, ou un besoin lié au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Le versement de l'indemnité compensatoire prévue l'article L341-6 du Code Forestier dans les cas de demande d'autorisation de défrichement ne dispense pas de la mise en œuvre des dispositions prévues ci-dessus, ni des obligations de plantations prévues par ailleurs.

7.4. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, pour les projets de construction neuve, d'extension ou de changement de destination de constructions existantes.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m² (place uniquement), et d'environ 25 m² si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 8.4, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher créée ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
Toutefois, lorsque l'extension n'implique pas la création d'un logement et que la surface de plancher créée, en une seule opération ou en opérations successives, n'excède pas 40 m², les obligations minimales prévues aux alinéas 8.2 et 8.3 suivants ne s'appliquent pas.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création de logement(s) et ne créé pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un TCSP,
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

| Destination | Sous-destination | Obligations minimales |
|---|--|--|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Non réglementé |
| | Exploitation forestière | Non réglementé |
| Habitation | Logement | 1 place par logement de SP inférieure à 45 m ² 1,5 place par logement de SP de 45 à 70 m ² 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 70 m ² |
| | Hébergement | 1 place par tranche de 2 chambres |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | 1 place par tranche de 60 m ² de SP |
| | Restauration | 1 place pour 10m ² de salle de restaurant supérieure à 30 m ² |
| | Commerce de gros | 1 place par tranche de 100 m ² de SP |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place par tranche de 60 m ² de SP |
| | Hébergement hôtelier et touristique | 2 places par tranche de 3 chambres |
| | Cinéma | Non réglementé |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 60 m ² de SP |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Non réglementé |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | 1 place par classe + 1 place par emploi administratif pour les établissements d'enseignement 1 place par tranche de 2 chambres pour les établissements de santé et d'action sociale |
| | Salles d'art et de spectacles | 1 place pour 3 places de spectateur |
| | Équipements sportifs | 1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil |
| | Autres équipements recevant du public | Non réglementé |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | Non règlementé |
| | Entrepôt | 1 place par tranche de 200 m ² de SP |
| | Bureau | 1 place par tranche de 60 m ² de SP |
| | Centre de congrès et d'exposition | Non règlementé |

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Logement" :
1 place de stationnement par logement lorsque l'opération projetée excède 2 logements, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :
2 places minimum de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour vélos et deux-roues motorisés, dont la capacité est à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

8.4. POSSIBILITE DE MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Sécurité et suffisance des accès :
 - Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
 - Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies et à la sécurité de leurs usagers.
 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Dimensionnement des accès
 Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale :
 - . de 4 mètres en façade de voie et de manière continue dans le cas d'une bande d'accès,
 - . de 3 mètres en façade de voie dans les autres cas
- Organisation des nouveaux accès, notamment créés sous la forme de bandes d'accès :
 - . sauf impossibilité technique, une nouvelle bande d'accès doit être accolée à un accès existant, soit sur le terrain initial avant division, soit sur un terrain limitrophe.
 - . la juxtaposition d'une nouvelle bande d'accès à 2 accès existants sur le terrain initial avant division ou sur un terrain limitrophe (produisant ainsi 3 accès ou plus accolés) est interdit.
 - . la création de 3 ou plus nouveaux accès (directs ou sous la forme d'une bande) desservant, depuis une même voie publique, des terrains destinés à la construction et issus d'une même opération de division est interdit.
 - . la longueur d'une bande d'accès ne peut excéder 50 mètres comptés à partir de la voie de desserte.

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

- Règles générales :
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
 - Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de rétrocession envisagée dans le domaine public, respecter le cahier des charges technique établi par la collectivité.
 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent être considérées comme des voies de desserte locale, favorisant des vitesses réduites (zone 30, ralentisseurs, plateaux surélevés, stationnements alternés ...) et avec des emprises des voies réduites au profit des circulations piétonnes ou mixtes.

- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer. La création d'impasse est admise :
 - . soit lorsque le contexte foncier et/ou les caractéristiques de l'opération ne permette pas d'autre solution. Dans ce cas, la longueur de l'impasse ne peut excéder 75 mètres,
 - . soit dans l'attente d'un prolongement et d'un bouclage dans le cadre d'une opération ultérieure.
 - L'ouverture d'une voie à la circulation automobile ne doit pas créer de difficulté ou de danger pour la circulation générale et peut-être refusée lorsqu'elle débouche à moins de 30 m d'un carrefour ou d'un virage.
- Aménagements pour le retournement des véhicules et la collecte des déchets ménagers :
- Au-delà d'une longueur de 50 mètres, les voies en impasse, à prolonger ou à créer, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour.
 - Lorsque qu'une voie en impasse, à prolonger ou à créer, ne comporte pas dans sa partie terminale un aménagement de retournement permettant au service de collecte des déchets ménagers de faire demi-tour sans marche arrière, il doit être prévu un espace de collecte regroupée des déchets ménagers à l'entrée de l'impasse.
- Dimensions
- Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimum de 6 mètres.

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

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

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

Dans le cas de la construction d'ensembles de logements, de la construction d'activités ou d'équipements de taille significative, des emprises destinées à la circulation piétonne ou cycliste pourront être exigées, en fonction de la configuration et de l'importance de l'opération, de manière à faciliter et à sécuriser l'accès aux espaces publics, commerces ou équipements situés à proximité du projet.

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

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

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

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

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsque celui-existe.

Dans l'attente de réalisation du réseau public, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local. L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Afin d'autoriser le raccordement gravitaire du projet de construction au réseau d'assainissement collectif public et conformément au règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, la dalle de la construction ainsi que les ouvrages d'accès aux évacuations privées d'eaux usées doivent être implantés à un niveau supérieur ou égal à celui de la chaussée publique. A défaut, le projet sera raccordé par l'intermédiaire d'une pompe individuelle de relèvement.

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

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

- Tout projet susceptible de modifier l'écoulement naturel des eaux devra respecter les règles définies par le Schéma Directeur Intercommunal de gestion des eaux pluviales, qui comprend un zonage, un règlement et une notice, rappelés en annexe du dossier de PLU.
- Les règles du zonage pluvial imposent la gestion des pluies courantes à fortes par rétention temporaire et infiltration. A ce titre, aucun branchement au réseau pluvial public n'est à prévoir.
- Toutefois, une restitution à débit limité peut être envisagée en cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer toutes les pluies jusqu'à la période de retour d'insuffisance minimale à assurer tel que définie dans le zonage pluvial. Dans ce cas et selon les exutoires disponibles, le branchement vers un ouvrage public pourra être envisagé.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

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

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

10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC, UC1

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UC et UC1 sont des zones multifonctionnelles dédiées principalement à l'habitat.

La zone UC couvre l'ensemble urbain aggloméré de Ronce-Les-Bains.

La zone UC1 englobe le secteur bâti situé en marge ouest de l'agglomération de Ronce-Les Bains, le long de l'avenue de la Cèpe, dans lequel la constructibilité est limitée à l'extension des constructions existantes.

Une partie des zones UC et UC1 est comprise dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).

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

Une partie de la zone UC1 est comprise dans la bande littorale de 100 mètres dont la délimitation est rappelée sur le Document Graphique.

Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont soumis aux dispositions des articles L121-16 et suivants du Code de l'Urbanisme, et aux dispositions particulières définies à l'article 1.2 du présent règlement.

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

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

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

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

Dans la zone UC :

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

Dans la zone UC1 :

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

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve de dispositions particulières prévues dans les règlements de PPRN rappelés en Annexe du PLU, dans la zone de risque concernée.

☐ Dispositions dans la zone UC :

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

Les opérations d'aménagement foncier (division, lotissement) et d'ensembles de constructions ou de constructions collectives qui prévoient la réalisation de 5 logements ou plus sont admises à condition de comporter les parts minimales suivantes de logements locatifs sociaux (LLS) :

- soit le nombre ou la part de LLS définie par l'OAP du secteur considéré, dans les cas de terrains concernés par une OAP sectorielle,
- soit les proportions suivantes pour les autres terrains :
 - . 30% de LLS pour les opérations de 5 à 10 logements,
 - . 40% de LLS pour les opérations de 11 à 20 logements,
 - . 50% de LLS pour les opérations de 21 logements ou plus,

En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique.

Cet objectif de mixité sociale de l'habitat est atteint soit par réalisation des logements locatifs sociaux visés, soit par préservation des superficies de terrains nécessaires à leur réalisation future.

Cette condition ne s'applique pas sur les terrains concernés par un "Emplacement réservé destiné à la réalisation de programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale (ERL)" délimité sur le Document Graphique.

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

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

- en dehors des Secteurs de développement commercial préférentiel délimités au Document Graphique, la surface de vente totale de l'unité commerciale doit être inférieure ou égale à 150 m²,
- le volume et l'aspect des constructions et aménagements projetés soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes : habitations légères de loisirs, terrain de camping, village de vacances ou parc résidentiel de loisirs.

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

Cette destination est admise dans le cadre de l'extension d'une construction ayant déjà une destination cinéma, ou dans le cas d'un projet de changement de destination comprenant ou non une extension.

▪ Conditions applicables aux sous-destinations "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", "Entrepôt" :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition :

- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement et le voisinage,
- dans le cas d'un entrepôt, d'être nécessaires au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité existante ou admise dans la zone du PLU concernée par le projet d'entrepôt.

□ Dispositions dans la zone UC1 :

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Logement", "Hébergement", "Artisanat et commerce de détail", "Restauration", "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés" :*

Seules sont admis pour ces sous-destinations :

- l'extension des constructions existantes à condition d'être limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes pour les sous-destinations visées.

Dans le cas d'une activité d'Artisanat et commerce de détail, la surface de vente totale de l'unité commerciale doit être inférieure ou égale à 150 m².

Dans la bande littorale de 100 mètres, les extensions de constructions sont interdites. Seuls sont admis les installations et aménagements nécessaires à des services publics exigeant la proximité de l'eau, conformément à l'article L121-17 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement et le voisinage.

Dans la bande littorale de 100 mètres, seuls sont admis les installations et aménagements nécessaires à des services publics exigeant la proximité de l'eau, conformément à l'article L121-17 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

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

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

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

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

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

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

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

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

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

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou de leur mise en œuvre, compromettre la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Sur les terrains compris dans l'enveloppe des zones du risque du PPRN, les affouillements et exhaussements de sols doivent respecter les dispositions particulières prévues dans son règlement.

ARTICLE 3 –SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES OU D'INFORMATIONS

| Secteur ou site | Dispositions applicables |
|---|---|
| Emplacements réservés pour aménagements, installations, ouvrages ou d'espaces verts | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations. |
| Secteurs de développement commercial préférentiel | Les dispositions liées à ces secteurs sont définies à l'article 1.2 précédent |
| Enveloppes des zones de risques des PPRN | Dans ces enveloppes, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement de PPRN applicable, rappelé en annexe du PLU. |
| Espaces Proches du Rivage | <p>En application du principe "d'extension limitée de l'urbanisation" prévu à l'article L121-13 du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles sur les terrains compris dans les Espaces Proches du Rivage sont admises à condition de ne pas constituer un renforcement significatif de la densité bâtie existante sur le secteur considéré.</p> <p>Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues en liaison avec les espaces littoraux et à l'insertion des constructions sur les terrains, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état sanitaire, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens.</p> <p>Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, l'arbre supprimé doit être remplacé par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement).</p> <p>Dans ces espaces, l'installation d'éolienne est interdite.</p> |

| Secteur ou site | Dispositions applicables |
|---|--|
| <p>Le patrimoine bâti protégé - les Villas balnéaires</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>La démolition de tout ou partie des bâtiments identifiés est interdite</u>, sauf demande d'autorisation dûment justifiée par l'état dégradé et économiquement irréparable de ses structures ▪ <u>Les travaux d'aménagement, de modification ou d'extension projetés sur les bâtiments identifiés</u> doivent respecter le caractère et les qualités architecturales initiales du bâtiment. Sont notamment concernés : <ul style="list-style-type: none"> - sa volumétrie générale et le cas échéant la volumétrie de ses différentes parties, dont les formes de toitures de la construction, - l'aspect des matériaux de façades, de toitures et d'ouvertures, qu'ils soient identiques, d'aspect similaire ou en harmonie avec ceux-ci, - l'ordonnancement des ouvertures (portes, fenêtres, ...), - les éléments du décor des façades (modénature), lesquels seront conservés, reconstitués si nécessaire, et le cas échéant serviront de référence en cas d'extension de la construction. - les couleurs des façades, des éléments de modénature et des menuiseries. En cas de restauration ou de ravalement, les couleurs choisies doivent respecter l'aspect et l'ordonnancement initiaux (souvent blanc ou teintes claires en façades avec mise en valeur des chainages d'angles, blanc ou couleurs soutenues sur les modénatures et menuiseries), sans qu'il soit exigé une stricte correspondance, - la typologie des clôtures. ▪ <u>Les menuiseries, si elles sont remplacées</u>, doivent l'être par des menuiseries de même dessin que les menuiseries originelles. ▪ <u>Les éventuelles adjonctions de constructions ou d'éléments en façades</u> ne doivent pas nuire à la qualité des perspectives sur l'élément de patrimoine identifié, telles que vues depuis l'espace public. ▪ En amont de tout projet d'extension, de rénovation ou d'aménagement sur un bâtiment protégé, <u>il est recommandé de prendre contact auprès de l'architecte conseil du CAUE 17</u> qui assure une permanence sur la commune de La Tremblade |

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

4.1.1 Règles générales

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

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

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

A défaut de pouvoir appliquer les cas visés ci-dessus, les constructions doivent être implantées :

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

4.1.2 Règles particulières

- Dispositions particulières pour les villas balnéaires identifiées en tant qu'éléments de patrimoine bâti : Les extensions et les annexes seront implantées :
 - . soit dans l'alignement du bâtiment existant,
 - . soit en retrait du bâtiment existant par rapport à la voie ou emprise publique qui le dessert.
- La façade ou partie de façade correspondante à l'accès à un garage couvert et clos doit être implantée en retrait de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Les piscines extérieures doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites de voie ou d'emprise publique, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.
- Une implantation différente des règles définies à l'alinéa 4.1.1 précédent est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1 Règles générales

- Dans une bande de 0 à 20 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite(s) séparative(s),
 - . soit en recul des limite(s) séparative(s) avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées comme suit :
 - . soit en limite(s) séparative(s) dans les cas suivants :
 - . si la construction s'adosse à une construction d'une hauteur supérieure ou similaire (+ ou – 0,5 mètre) existante sur le terrain voisin,
 - . si la hauteur de la construction projetée n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite séparative.
 - . soit en recul des limites séparatives avec les minimums suivants :
 - . 5 mètres minimum en limite des zones agricoles et des zones naturelles et forestières,
 - . 3 mètres minimum dans les autres cas.

4.2.2 Règles particulières

- Dispositions particulières pour les villas balnéaires identifiées en tant qu'éléments de patrimoine bâti : dans le cas d'une extension du bâtiment identifié, celle-ci s'implantera
 - . soit en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives,
 - . soit dans l'alignement du bâtiment existant si celui-ci est déjà implanté à moins de 3 mètres ou bien en limite(s) séparative(s).
- Sauf recul plus important prévu à l'alinéa 4.2.1 précédent, les piscines non intégrées à l'intérieur du bâti doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau ou un fossé (non compté les noues d'assainissement réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions), les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du cours d'eau ou fossé.

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

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

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Dans les autres cas, l'emprise au sol des constructions, non compté les piscines extérieures, ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous.

| Zones | Superficie du terrain | Emprise au sol maximum |
|-----------|--------------------------------|---|
| UC UC1 | ≤ 250 m ² | non règlementée |
| | > 250 et ≤ 500 m ² | 50 % |
| | > 500 et ≤ 750 m ² | 45 % |
| | > 750 m ² | 35 % |
| | Toutes superficies de terrains | Les pourcentages indiqués ci-dessus sont majorés de 10% sur les terrains de projets de constructions neuves, de changements de destination ou de travaux d'aménagement du bâti existant dont les performances thermiques sont supérieures aux normes minimales (RT) applicables à la date de l'autorisation |

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.2.1 Règles générales

La hauteur des constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif ne peut excéder :

- 11 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture en pente,
- 8,5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,5 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture en pente,
- 6,5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

5.2.2 Règles particulières

- Dispositions particulières pour les villas balnéaires identifiées en tant qu'éléments de patrimoine bâti :
 Dans le cas de l'extension d'une villa balnéaire identifiée par le PLU en tant qu'élément de patrimoine bâti, la hauteur de cette extension sera prévue en harmonie avec la hauteur des différents éléments de toiture et de façades du bâtiment existant.
 Dans tous les cas, la hauteur de l'extension ne dépassera pas la hauteur maximale du bâtiment existant.
- Dans les autres cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra :
 - . soit être maintenue dans sa hauteur existante,
 - . soit être modifiée en tenant compte de la hauteur des constructions voisines.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres mesurés au faîtage ou 3 mètres au point haut de l'acrotère.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les projets doivent notamment veiller à la qualité d'intégration des constructions et à la qualité d'aménagement de leurs abords sur les terrains placés en vis-à-vis du front littoral.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques d'inondation les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- Dispositions particulières pour les villas balnéaires identifiées en tant qu'élément de patrimoine bâti : tout projet d'extension, d'aménagement, de rénovation et d'installation de clôture doit être conforme aux dispositions prévues à l'article 3 du présent règlement de zone.

6.2. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Seuil d'implantation
 - Le niveau du rez-de-chaussée doit respecter celui des constructions avoisinantes ou le cas échéant celui de la construction d'origine.
 - Si la configuration du terrain ou des constructions avoisinantes ne permet pas de déterminer le seuil, ou en cas de nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public, le niveau du rez-de-chaussée sera implanté de manière à ne pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel.
- Volumétrie générale et aspect général des constructions
 - Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
 - En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
 - Une adaptation de ces principes de volumétrie est admise dans le cadre d'un projet global cohérent relevant d'une création architecturale, si celle-ci s'inscrit dans la réinterprétation de l'aspect général des constructions traditionnelles du secteur.
- Façades
 - L'aspect des matériaux laissés apparents de type pierre de taille ou moellons, ainsi que leur mise en œuvre (jointements ...), seront similaires aux façades des constructions traditionnelles du secteur.
 - Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction et/ou en cohérence avec sa destination (notamment pour une activité ou un équipement public).

- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
 - Les façades ou parties de façades existantes en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
 - La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
 - Les bardages sont autorisés à condition d'être de teinte bois naturel, ou dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, verts gris, vert pastel.
 - Les bardages ou placages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.
- Toitures
 - Les toitures en pente seront de 2 à 4 pans, d'une pente comprise entre 28% et 32%, sauf pente différente conforme à la construction initiale, pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale, ou bien nécessaire à l'intégration de dispositifs de performances thermiques et énergétiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.4.
 - En couverture des toitures en pente, les tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte" non vernissées, de couleur terre cuite sont à privilégier.
D'autres aspects de couverture (tuiles plates, de couleur noir, vert ou bleu vernissé, ardoises ...) sont admis s'ils sont conformes à la couverture originelle ou au parti architectural de la construction, dans le cas de vérandas, et dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.5.
 - Les toitures terrasses, à pente faible ou nulle et disposant d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture, ainsi que les toitures végétalisées, sont également admises à condition de concerner des constructions ou parties de constructions non directement placés en façade des voies et espaces publics.
- Ouvertures et menuiseries
 - La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
 - Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongeaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas de fenêtres en bandeau,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics.
 - Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
 - Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
 - Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installées en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
 - Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

- Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie, sont admis :
 - . pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et/ou situées en limite séparative, une toiture d'un seul pan, d'une pente égale ou supérieure à 25 %,
 - . pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m², d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et matériaux en façade que ceux prévus pour les constructions principales à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains ou naturels environnants.
- Les piliers en pierre et les portails en fer forgés existants marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche possible de l'aspect d'origine.

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

Des aspects de façades, de toitures, d'ouvertures et menuiseries, différents de ceux prévus à l'alinéa 6.2, hormis pour les bâtiments identifiés en tant qu'éléments de patrimoine, sont admis selon les dispositions suivantes.

- Equipements

- Les façades, toitures, ouvertures et menuiseries des bâtiments d'équipements pourront faire l'objet d'une conception architecturale et d'un traitement particuliers dans un objectif de mise en valeur du caractère public ou d'intérêt collectif de la construction, et en cohérence avec son usage projeté.

- Constructions commerciales, artisanales ou d'autres activités secondaires et tertiaires :

- Les constructions d'activités de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau et d'établissements d'hébergements mettront préférentiellement en œuvre les dispositions prévues à l'alinéa 6.2.
- Dans le cas de bâtiments implantés dans la continuité d'une séquence bâtie continue ou semi-continue le long d'une voie, les rythmes de percements (portes, devantures, ...) composant la façade commerciale seront harmonisés avec le rythme constaté sur les bâtiments limitrophes.
- Dans tous les cas, les constructions et aménagements réalisés veilleront à leur compatibilité d'aspect avec les constructions résidentielles du quartier, même si les volumes bâtis, l'aspect des matériaux, les rapports entre pleins et vides en façades (notamment la dimension des ouvertures) résultent de conceptions architecturales contemporaines et des besoins propres à l'activité.
- Les aménagements de façades commerciales ou assimilées (d'activités de services ...), présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition, doivent être établis dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.
- Les bardages métalliques sont admis si leur couleur s'accorde avec celle des enduits, badigeons et peintures des constructions résidentielles, avec des teintes majoritairement blanc cassé à beige, ou gris.

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

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique (tel que l'isolation par l'extérieur, toitures végétalisées), sont encouragées.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère.
Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
 - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires et d'une végétalisation en toiture ne pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
 - . Dans le cas d'une toiture en pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture. Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.
 - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil tel que prévu à l'article 9.4 des Dispositions Générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble de 5 logements ou plus, un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte sera aménagé, dans le volume des constructions ou, en cas d'impossibilité, sur le terrain d'assiette des opérations. Ce local pourra être prévu à l'échelle de l'opération d'ensemble, en volume ou nombre suffisants, ou bien à l'échelle de chaque construction.

6.5. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur des clôtures est calculée depuis l'espace public.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), d'aspect béton (panneaux ou poteaux), en fils barbelés, en brande, ainsi que les merlons.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).

- En limite de voie ou emprise publique, les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - . soit d'un mur plein en pierre, en moellons ou enduit dans les tons admis pour les constructions,
 - . soit d'un mur bahut surmonté de grilles, grillages rigides, de lisses ou lamelles occultantes, doublées ou non d'une haie,

Il pourra être exigé une unité d'aspect de la clôture avec les clôtures des terrains voisins.

La hauteur des clôtures en limite de voie ou emprise publique est limitée à 1,75 mètre. Une hauteur supérieure est admise pour prolonger la hauteur d'une clôture existante entourant la propriété.

La hauteur des piliers et éléments de décoration entourant les portails ou portillons est limitée à 2 mètres. Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage. Les poteaux d'entourage des portails doivent être de forme simple.

- En limite séparative, les nouvelles clôtures doivent être constituées de murs pleins, de lisses, panneaux occultants ou palissades en bois, ou de haies doublées ou non d'un grillage, le tout sur une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les clôtures implantées en limite de zones N ou NR doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage, des grilles ou une palissade bois ajourée.
Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune, et pour cela présenter un espace minimum de 20 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, ou un autre dispositif de passage de faune tel qu'illustré en annexe 4 du présent Règlement.
- Dans les zones de risques de submersion marine, les clôtures sont soumises à prescriptions particulières destinées à assurer leur transparence hydraulique, c'est-à-dire leur moindre incidence sur l'écoulement des eaux. Les dispositions applicables selon le projet (création, transformation ou remplacement de clôtures) et selon la zone de risque applicable, sont précisées dans le Règlement du PPRN en Annexe du PLU.

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

7.1. REGLES GENERALES D'INSERTION PAYSAGERE ET DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Les projets d'aménagement de terrains destinés à la construction doivent être accompagnés d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans le paysage, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales, en veillant notamment à constituer des transitions appropriées avec les espaces arborés ou bâtis limitrophes.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction est de manière générale interdit. Les éventuels abattages doivent être réalisés avec discernement, en privilégiant la préservation des arbres de grande taille et/ou de qualité paysagère, dès lors qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'accès au terrain ou pour le fonctionnement des réseaux.

Un relevé des arbres existants devra être réalisé justifiant de la prise en compte de cet existant.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces libres et plantations à créer ou à conserver peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, pour préserver des plantations existantes de qualité particulière sur le terrain d'opération ou pour améliorer l'intégration du projet dans le site.

7.2. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation (lotissement, ZAC ...) doivent prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs, représentant une emprise d'au moins :

- . 5 % de la superficie d'assiette de l'opération pour les opérations de 3 à 5 logements,
- . 10 % de la superficie d'assiette de l'opération pour les opérations de plus de 5 logements.

Ces espaces seront positionnés et aménagés de telle sorte qu'ils constituent un lieu d'usage facile d'accès et d'usage pour les habitants de l'opération. Ils pourront intégrer les éventuels ouvrages hydrauliques à ciel ouvert nécessaires à l'assainissement pluvial de l'opération.

- A l'échelle des terrains individualisés (hors espaces communs), les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum les proportions suivantes par rapport à la superficie totale du terrain :

| Zones | Superficie du terrain | Espaces libres de pleine terre minimum |
|-----------|-------------------------------|--|
| UC UC1 | ≤ 250 m ² | non réglementé |
| | > 250 et ≤ 500 m ² | 15 % |
| | > 500 et ≤ 750 m ² | 20% |
| | > 750 m ² | 25 % |

- Les toitures végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des minimums d'espaces libres de pleine terre prévus ci-dessus, jusqu'à concurrence de 25% de leur surface.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

7.3. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS

- De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).
- Les arbres de haute tige existants sur les terrains doivent être pris en compte dans les choix d'organisation de l'urbanisation et du bâti sur les terrains, et le plus possible préservés.

Il doit être maintenu ou planté un minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces libres de pleine terre tels que prescrits à l'alinéa 7.1 précédent. Lorsque le calcul de cette proportion abouti à une décimale, le nombre d'arbres à maintenir ou planter est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

Le versement de l'indemnité compensatoire prévue l'article L341-6 du Code Forestier dans les cas de demande d'autorisation de défrichement ne dispense pas de la mise en œuvre des dispositions prévues ci-dessus, ni des obligations de plantations prévues par ailleurs.

7.4. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, pour les projets de construction neuve, d'extension ou de changement de destination de constructions existantes.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m² (place uniquement), et d'environ 25 m² si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 8.4, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher créée ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
Toutefois, lorsque l'extension n'implique pas la création d'un logement et que la surface de plancher créée, en une seule opération ou en opérations successives, n'excède pas 40 m², les obligations minimales prévues aux alinéas 8.2 et 8.3 suivants ne s'appliquent pas.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création de logement(s) et ne créé pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un TCSP,
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

| Destination | Sous-destination | Obligations minimales |
|---|--|--|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Non réglementé |
| | Exploitation forestière | Non réglementé |
| Habitation | Logement | 1 place par logement de SP inférieure à 45 m ² 1,5 place par logement de SP de 45 à 70 m ² 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 70 m ² |
| | Hébergement | 1 place par tranche de 2 chambres |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | 1 place par tranche de 60 m ² de SP |
| | Restauration | 1 place pour 10m ² de salle de restaurant supérieure à 30 m ² |
| | Commerce de gros | 1 place par tranche de 100 m ² de SP |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place par tranche de 60 m ² de SP |
| | Hébergement hôtelier et touristique | 2 places par tranche de 3 chambres |
| | Cinéma | Non réglementé |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 60 m ² de SP |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Non réglementé |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | 1 place par classe + 1 place par emploi administratif pour les établissements d'enseignement 1 place par tranche de 2 chambres pour les établissements de santé et d'action sociale |
| | Salles d'art et de spectacles | 1 place pour 3 places de spectateur |
| | Équipements sportifs | 1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil |
| | Autres équipements recevant du public | Non réglementé |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | Non règlementé |
| | Entrepôt | 1 place par tranche de 200 m ² de SP |
| | Bureau | 1 place par tranche de 60 m ² de SP |
| | Centre de congrès et d'exposition | Non règlementé |

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Logement" :
1 place de stationnement par logement lorsque l'opération projetée excède 2 logements, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :
2 places minimum de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
Les établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour vélos et deux-roues motorisés, dont la capacité est à déterminer en fonction de la nature de la construction, du rythme de fréquentation et du taux de foisonnement envisageable.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

8.4. POSSIBILITE DE MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Sécurité et suffisance des accès :
 - Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
 - Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies et à la sécurité de leurs usagers.
 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Dimensionnement des accès
Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale :
 - . de 4 mètres en façade de voie et de manière continue dans le cas d'une bande d'accès,
 - . de 3 mètres en façade de voie dans les autres cas
- Organisation des nouveaux accès, notamment créés sous la forme de bandes d'accès :
 - . sauf impossibilité technique, une nouvelle bande d'accès doit être accolée à un accès existant, soit sur le terrain initial avant division, soit sur un terrain limitrophe.
 - . la juxtaposition d'une nouvelle bande d'accès à 2 accès existants sur le terrain initial avant division ou sur un terrain limitrophe (produisant ainsi 3 accès ou plus accolés) est interdit.
 - . la création de 3 ou plus nouveaux accès (directs ou sous la forme d'une bande) desservant, depuis une même voie publique, des terrains destinés à la construction et issus d'une même opération de division est interdit.
 - . la longueur d'une bande d'accès ne peut excéder 50 mètres comptés à partir de la voie de desserte.

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

- Règles générales :
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
 - Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de rétrocession envisagée dans le domaine public, respecter le cahier des charges technique établi par la collectivité.
 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent être considérées comme des voies de desserte locale, favorisant des vitesses réduites (zone 30, ralentisseurs, plateaux surélevés, stationnements alternés ...) et avec des emprises des voies réduites au profit des circulations piétonnes ou mixtes.

- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer. La création d'impasse est admise :
 - . soit lorsque le contexte foncier et/ou les caractéristiques de l'opération ne permette pas d'autre solution. Dans ce cas, la longueur de l'impasse ne peut excéder 75 mètres,
 - . soit dans l'attente d'un prolongement et d'un bouclage dans le cadre d'une opération ultérieure.
 - L'ouverture d'une voie à la circulation automobile ne doit pas créer de difficulté ou de danger pour la circulation générale et peut-être refusée lorsqu'elle débouche à moins de 30 m d'un carrefour ou d'un virage.
- Aménagements pour le retournement des véhicules et la collecte des déchets ménagers :
- Au-delà d'une longueur de 50 mètres, les voies en impasse, à prolonger ou à créer, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour.
 - Lorsque qu'une voie en impasse, à prolonger ou à créer, ne comporte pas dans sa partie terminale un aménagement de retournement permettant au service de collecte des déchets ménagers de faire demi-tour sans marche arrière, il doit être prévu un espace de collecte regroupée des déchets ménagers à l'entrée de l'impasse.
- Dimensions
- Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimum de 6 mètres.

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

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

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

Dans le cas de la construction d'ensembles de logements, de la construction d'activités ou d'équipements de taille significative, des emprises destinées à la circulation piétonne ou cycliste pourront être exigées, en fonction de la configuration et de l'importance de l'opération, de manière à faciliter et à sécuriser l'accès aux espaces publics, commerces ou équipements situés à proximité du projet.

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

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

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

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

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsque celui-existe.

Dans l'attente de réalisation du réseau public, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local. L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Afin d'autoriser le raccordement gravitaire du projet de construction au réseau d'assainissement collectif public et conformément au règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, la dalle de la construction ainsi que les ouvrages d'accès aux évacuations privées d'eaux usées doivent être implantés à un niveau supérieur ou égal à celui de la chaussée publique. A défaut, le projet sera raccordé par l'intermédiaire d'une pompe individuelle de relèvement.

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

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

- Tout projet susceptible de modifier l'écoulement naturel des eaux devra respecter les règles définies par le Schéma Directeur Intercommunal de gestion des eaux pluviales, qui comprend un zonage, un règlement et une notice, rappelés en annexe du dossier de PLU.
- Les règles du zonage pluvial imposent la gestion des pluies courantes à fortes par rétention temporaire et infiltration. A ce titre, aucun branchement au réseau pluvial public n'est à prévoir.
- Toutefois, une restitution à débit limité peut être envisagée en cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer toutes les pluies jusqu'à la période de retour d'insuffisance minimale à assurer tel que définie dans le zonage pluvial. Dans ce cas et selon les exutoires disponibles, le branchement vers un ouvrage public pourra être envisagé.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

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

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

10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone dédiée à l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif.

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

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

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

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

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

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve de dispositions particulières prévues dans les règlements de PPRN rappelés en Annexe du PLU, dans la zone de risque concernée.

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition d'être destinés au logement de personnes liées au fonctionnement ou à l'organisation des services publics ou d'intérêt collectif.

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Restauration", "Entrepôt", "Bureau":*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition d'être nécessaires ou liées au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

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

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

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

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

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

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

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

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

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

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou de leur mise en œuvre, compromettre la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Sur les terrains compris dans l'enveloppe des zones du risque du PPRN, les affouillements et exhaussements de sols doivent respecter les dispositions particulières prévues dans son règlement.

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

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

ARTICLE 3 –SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES OU D'INFORMATIONS

| Secteur ou site | Dispositions applicables |
|---|--|
| Emplacements réservés pour aménagements, installations, ouvrages ou d'espaces verts | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations. |
| Enveloppes des zones de risques des PPRN | Dans ces enveloppes, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement de PPRN applicable, rappelé en annexe du PLU. |

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de l'avenue du Général de Gaulle.

Non réglementé dans les autres cas.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative, à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite séparative, ou bien en en cas d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif,
- soit en retrait en recul des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 11 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture en pente,
- 8,5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

6.2. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Sauf nécessité technique ou architecturale lié à la nature de l'équipement, les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour ou imbrication de volumes complexes.

▪ Façades

- Les couleurs de façades ne pourront être de teinte blanc pur ou de ton vif.
- En dehors des constructions à destination d'équipement sportif, les constructions privilégieront des façades maçonnées, recouvertes d'un enduit, badigeon ou peinture de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige.

▪ Toitures

- Sauf nécessité technique ou architecturale lié à la nature de l'équipement, les constructions privilégieront des toitures présentant une pente comprise entre 28% et 32%, recouvertes en tuiles rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte" ou autre matériau d'aspect similaire.

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

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique (tel que l'isolation par l'extérieur, toitures végétalisées ...), sont encouragées.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère.
Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions existantes, des projets de constructions neuves ou d'extension :
 - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires et d'une végétalisation en toiture ne pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
 - . Dans le cas d'une toiture en pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture. Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.
 - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil tel que prévu à l'article 9.4 des Dispositions Générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés.

6.4. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur des clôtures est calculée depuis l'espace public.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), d'aspect béton (panneaux ou poteaux), en fils barbelés, en brande, ainsi que les merlons.
- En limite de voie ou emprise publique, la hauteur des clôtures est limitée à 1,75 mètre.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures implantées en limite de zones N ou NR, doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage, des grilles ou une palissade bois ajourée.
Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune, et pour cela présenter un espace minimum de 20 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, ou un autre dispositif de passage de faune tel qu'illustré en annexe 4 du présent Règlement.

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

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum 10% de la superficie totale du terrain.
- Les toitures végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des minimums d'espaces libres de pleine terre prévus ci-dessus, jusqu'à concurrence de 25% de leur surface.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS

De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

7.3. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale en façade de voie, et continue dans le cas d'une bande d'accès, de 4 mètres.

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

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

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Des emprises destinées à la circulation piétonne ou cycliste doivent être prévues, en fonction de la configuration et de l'importance de l'opération, de manière à faciliter et à sécuriser l'accès aux espaces publics et équipements situés à proximité du projet.

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

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsque celui-existe.

Dans l'attente de réalisation du réseau public, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local. L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Afin d'autoriser le raccordement gravitaire du projet de construction au réseau d'assainissement collectif public et conformément au règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, la dalle de la construction ainsi que les ouvrages d'accès aux évacuations privées d'eaux usées doivent être implantés à un niveau supérieur ou égal à celui de la chaussée publique. A défaut, le projet sera raccordé par l'intermédiaire d'une pompe individuelle de relèvement.

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

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

- Tout projet susceptible de modifier l'écoulement naturel des eaux devra respecter les règles définies par le Schéma Directeur Intercommunal de gestion des eaux pluviales, qui comprend un zonage, un règlement et une notice, rappelés en annexe du dossier de PLU.
- Les règles du zonage pluvial imposent la gestion des pluies courantes à fortes par rétention temporaire et infiltration. A ce titre, aucun branchement au réseau pluvial public n'est à prévoir.
- Toutefois, une restitution à débit limité peut être envisagée en cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer toutes les pluies jusqu'à la période de retour d'insuffisance minimale à assurer tel que définie dans le zonage pluvial. Dans ce cas et selon les exutoires disponibles, le branchement vers un ouvrage public pourra être envisagé.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

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

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

10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UPe, UPn, UPx1, UPx2, UPv

CARACTERE DES ZONES

Les zones UP avec indices comprennent les espaces aménagés qui sont compris dans le domaine portuaire.

La zone UPe couvre les espaces d'équipements et d'infrastructures sur le domaine portuaire.

La zone UPn couvre sur le domaine portuaire les espaces non bâtis correspondant aux chenaux de l'Atelier et de la Route Neuve et leurs abords immédiats, ainsi que les espaces d'accueil et de protection des cabanes ostréicoles traditionnelles en rive droite du chenal de l'Atelier.

La zone UPx1 couvre les espaces bâtis d'activités aquacoles prédominantes sur le domaine portuaire.

La zone UPx2 couvre les espaces bâtis d'activités artisanales et commerciales sur le domaine portuaire.

La zone UPv couvre les espaces d'aménagements et d'équipements du nouveau port de plaisance.

Les zones UPe, UPn, UPx1, UPx2 et UPv en partie sont comprises dans les Espaces Proches du Rivage (EPR)

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

Une partie des zones UPe et UPn est comprise dans la bande littorale de 100 mètres dont la délimitation est rappelée sur le Document Graphique.

Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont soumis aux dispositions des articles L121-16 et suivants du Code de l'Urbanisme, et aux dispositions particulières définies à l'article 1.2 du présent règlement.

Les parties en eaux des zones UPe et UPn, correspondantes aux chenaux, sont comprises dans les espaces remarquables du littoral, répertoriés au titre des articles L121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme. Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont soumis aux dispositions des articles R121-5 et R121-6 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

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

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

Dans les zones UPe et UPn :

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

Dans les zones UPx1 et UPx2 :

| Destination | Sous-destination | Interdite | Admise sous conditions | Admise sans condition |
|---|--|-----------|------------------------|-----------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | X | |
| | Exploitation forestière | X | | |
| Habitation | Logement | X | | |
| | Hébergement | X | | |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | UPx1 | UPx2 | |
| | Restauration | UPx2 | UPx1 | |
| | Commerce de gros | | X | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | Salles d'art et de spectacles | X | | |
| | Équipements sportifs | X | | |
| | Autres équipements recevant du public | X | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | X | | |
| | Entrepôt | | X | |
| | Bureau | | X | |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | | |

Dans la zone UPv :

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

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve de dispositions particulières prévues dans les règlements de PPRN rappelés en Annexe du PLU, dans la zone de risque concernée.

☐ Dans la zone UPe :

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

Seuls sont admis pour cette sous-destination, les locaux techniques, installations, ouvrages et aménagements nécessaires :

- soit au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- soit à l'établissement ou au fonctionnement des installations portuaires.

Dans la bande littorale de 100 mètres, seuls sont admis les installations et aménagements nécessaires à des services publics exigeant la proximité de l'eau, conformément à l'article L121-17 du code de l'urbanisme.

☐ Dans la zone UPn :

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

Seuls sont admis pour cette sous-destination, la reconstruction ainsi que les travaux d'aménagement à des fins de réhabilitation ou de sauvegarde des cabanes ostréicole traditionnelles et de leurs appontements, à condition notamment de respecter les prescriptions qualitatives prévues à l'article 6 du présent règlement.

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

Seuls sont admis pour cette sous-destination, les locaux techniques, installations, ouvrages et aménagements nécessaires :

- soit au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- soit à l'établissement ou au fonctionnement des installations portuaires.

Ces locaux installations et aménagements ne doivent pas compromettre la qualité paysagère du site du chenal et de ses abords, ni la qualité architecturale des cabanes ostréicoles traditionnelles.

Dans la bande littorale de 100 mètres, seuls sont admis les installations et aménagements nécessaires à des services publics exigeant la proximité de l'eau, conformément à l'article L121-17 du code de l'urbanisme.

☐ Dans la zone UPx1 :

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

Seuls sont admis pour cette sous-destination, les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires à l'exercice des activités aquacoles ou de saliculture.

Les locaux et aménagements destinés la dégustation des produits de l'aquaculture sont admis à condition que cette activité soit exercée à titre secondaire par les professionnels conchyliculteurs, et de respecter les dispositions de la Charte rappelée en annexe du présent Règlement.

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

Les constructions nouvelles, extension et changements de destination pour cette sous-destination sont interdites.

Seuls sont admis, les aménagements nécessaires à la mise aux normes d'un établissement de restauration existant dans l'enveloppe des constructions existantes et sans extension de capacité de la salle de restaurant.

▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Commerce de gros", "Entrepôt", "Bureau" :*

Seuls sont admis pour ces sous-destinations, la création de locaux et l'aménagement des constructions existantes à condition d'être nécessaire :

- soit à l'exercice d'une activité aquacole ou de saliculture ;
- soit à l'exercice d'une activité de commerce de gros admise dans la zone ; dans ce cas, les locaux à créer doivent constituer l'extension d'une construction existante ;
- soit au fonctionnement des installations portuaires ;
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

☐ **Dans la zone UPx2 :**

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

Seuls sont admis pour cette sous-destination, les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires à l'exercice des activités aquacoles ou de saliculture.

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

Seuls sont admis pour cette sous-destination l'extension et l'aménagement des constructions existantes à conditions d'être destinés à une activité liée à la mer (vente d'équipements et produits nautiques, entretien de bateaux ou d'autres matériels nautiques).

▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Commerce de gros", "Entrepôt", "Bureau" :*

Seuls sont admis pour ces sous-destinations, la création de locaux et les aménagements nécessaires :

- soit à l'exercice d'une activité aquacole ou de saliculture ;
- soit à l'exercice d'une activité de commerce de gros admise dans la zone ; dans ce cas, les locaux à créer doivent constituer l'extension d'une construction existante ;
- soit au fonctionnement des installations portuaires ;
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

☐ **Dans la zone UPv :**

▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Entrepôt", "Bureau" :*

Seuls sont admis pour ces sous-destinations, les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des installations portuaires, ou des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

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

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

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

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

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

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

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

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

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

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou de leur mise en œuvre, compromettre la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Sur les terrains compris dans l'enveloppe des zones du risque du PPRN, les affouillements et exhaussements de sols doivent respecter les dispositions particulières prévues dans son règlement.

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

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition d'être nécessaire à l'exercice des activités aquacoles ou nautiques admises dans la zone, ou liées au fonctionnement des installations portuaires. Ces aires doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (tel que plantations sur leur pourtour ...) en fonction de leur surface et de la nature des matériaux ou matériels stockés, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des perspectives paysagères du chenal et de ses abords.

ARTICLE 3 –SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES OU D'INFORMATIONS

| Secteur ou site | Dispositions applicables |
|---|---|
| Emplacements réservés pour aménagements, installations, ouvrages ou d'espaces verts | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés sont destinés en tout ou partie à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations. |
| Enveloppes des zones de risques des PPRN | Dans ces enveloppes, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement de PPRN applicable, rappelé en annexe du PLU. |
| Espaces Proches du Rivage | <p>En application du principe "d'extension limitée de l'urbanisation" prévu à l'article L121-13 du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles sur les terrains compris dans les Espaces Proches du Rivage sont admises à condition de ne pas constituer un renforcement significatif de la densité bâtie existante sur le secteur considéré.</p> <p>Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues en liaison avec les espaces littoraux et à l'insertion des constructions sur les terrains, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état sanitaire, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens.</p> <p>Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, l'arbre supprimé doit être remplacé par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement).</p> <p>Dans ces espaces, l'installation d'éolienne est interdite.</p> |

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

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sauf nécessité technique pour les services publics ou d'intérêt collectif, y compris portuaires, l'implantation des constructions nouvelles ou à modifier s'attachera à s'inscrire harmonieusement dans l'organisation des constructions limitrophes existantes le long des voies et emprises publiques, notamment les alignements bâtis établis en façade du Boulevard Roger Letélié.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs de risques de submersion marine, l'emprise au sol des constructions doit être conforme aux prescriptions prévues par le Règlement du PPRN applicables dans la zone de risque concernée.

Non règlementé dans les autres cas.

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Zone UPe : non règlementé
- Zone UPn : La hauteur des constructions de type ostréicoles anciennes reconstruites ou aménagées doit être maintenue à la hauteur initiale.
- Zones UPx1 et UPx2 : La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions limitrophes. Elle ne doit pas excéder 6,5 mètres à l'égout sauf nécessité technique pour les services publics ou d'intérêt collectif, y compris portuaires.
- Zone UPv : La hauteur des constructions ne peut excéder :
 - 11 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture en pente,
 - 8,5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

6.2. PRESCRIPTIONS QUALITATIVES POUR LA REHABILITATION ET LES AMENAGEMENTS DES CABANES ANCIENNES DE TYPE OSTREICOLES DANS LA ZONE UPn

A. Intérieur des cabanes

1. Structure et charpente

Les structures porteuses en bois seront conservées ou remises en état éventuellement, dans le même esprit que l'existant.

2. Plancher

Les sols en plancher seront conservés ou refaits à l'identique, c'est-à-dire par planches bouvetées ou non, posées sur un lambourrage bois.

3. Grenier – Galetas

Certaines cabanes possédant un galetas (grenier qui à l'origine servait à entreposer la fougère nécessaire à l'emballage des huîtres) pourront les conserver (entièrement ou partiellement).

4. Cheminée

Les cheminées intérieures existantes pourront être conservées et remises en état.

Des cheminées neuves pourront être réalisées pour les cabanes qui n'en possèdent pas. Elles seront sobres en aspect et en taille et seront proportionnelles à leur environnement. Réalisées en briques ou en pierre.

Les foyers et le conduit de fumée auront une garde au feu par rapport aux bois distante de 20 cm minimum.

Les souches extérieures seront en brique apparente ou recouvertes d'enduit ton pierre.

5. Electricité

L'électricité sera refaite dans tous les cas et remise aux normes en vigueur de l'UTE

6. Éléments spécifiques

Les éléments incorporés à la structure des cabanes rappelant leur spécificité, tel « tables à détroquer » quand ils seront en bon état ou possibles à rénover, seront conservés.

Les inscriptions existantes, écrites ou gravées dans le bois, devront être conservées.

7. Isolation

Les parois extérieures et la sous-face de la couverture ne seront pas doublées pour isoler thermiquement, mais resteront brutes de planches.

8. Peinture intérieure

Les parois de planches, la structure bois, poteaux, poutres, fermes, pannes, chevrons, lattis etc., pourront être traitées à la lasure incolore ou laissées brutes.

9. Sanitaires

Il ne sera pas aménagé de salle d'eau à l'intérieur des cabanes.

Les WC extérieurs existants pourront être conservés et rénovés. Ils seront conservés dans le même type de fonctionnement qu'à l'origine : assise en planches de bois et réceptacle type bidon.

Les WC chimiques seront interdits.

Les bacs à laver – évier ou lavabos seront interdits.

B. Extérieur

1. Enveloppe extérieure

Les parements extérieurs des cabanes en bois seront remis en état dans le même principe qu'à l'origine ou entièrement refait dans le cas de trop grande vétusté, mais à l'identique.

Les matériaux employés seront des planches non rabotées sans rainures ni languettes, posées les unes contre les autres verticalement et dans certains cas horizontalement (mais dans le seul cas de reprendre à l'identique de l'existant).

Les joints entre les planches pourront être fermés par des couvre joints en bois de 4 à 5 cm de largeur de 1 cm d'épaisseur, cloué côté extérieur.

Les parties situées au-dessus des linteaux ainsi que le haut des pignons pourront être habillés par des planches placées verticalement, en surépaisseur par rapport à la partie basse et à joints décollés avec finition en pointe.

Les parements des cabanes réalisés en plaques de fibrociment en bon état pourront être conservés et peints en blanc. Dans le cas où ces matériaux seraient en mauvais état, les parois seront à reprendre en bois dans le même principe que les cabanes avoisinantes.

2. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront rénovées ou refaites à neuf idem existant.

Dans le cas où elles sont à refaire, elles seront en bois et dans le même principe qu'à l'origine ou similaires à celles en place dans les cabanes en état le long du chenal.

Les portes seront vitrées à la « Charentaise », soit pleines.

Les modifications des fenêtres en portes fenêtres seront interdites.

Des volets intérieurs ou extérieurs ne seront pas admis.

3. Couvertures

Les toitures en tôles, fibro-ciment, zinc ... seront interdites.

Les cabanes comportant ce type de toiture devront être refaites en tuiles mécaniques plates "GUIRAUD" idem aux couvertures existantes.

Les débordements de toitures sont autorisés, ainsi que les planches de rives.

Les couvertures en tuiles existantes seront rénovées.

Aucune gouttière ni descente d'eau pluviale ne sera tolérée.

4. Couleurs extérieures

Les parois extérieures seront enduites au « Carbonil » à l'ancienne ou peintes en peinture traditionnelle.

Les couleurs pourront être vives, primaires ou claires en s'inspirant de l'ambiance générale.

Les menuiseries extérieures portes - fenêtres - planches de rives pourront être tranchées par rapport aux parois verticales.

C. Aménagements extérieurs

L'environnement extérieur de la cabane devra toujours être entretenu, herbe coupée et gravats ou détritiques dégagés.

Aucun additif à la construction ne sera toléré du type barbecue, bacs à laver, entourage, terrasses etc., les clôtures bois – brandes ou canisses seront strictement interdites.

Les arbres existants seront conservés.

Des haies de tamaris pourront être plantées, glycines, rosiers grimpants ou treilles seront tolérés.

Les appontements et autres installations extérieures bastinges (bastinges, planches, perches, poteaux téléphoniques) seront réalisés en bois.

D. Cabanes en mauvais état

Les cabanes en mauvais état qui seront à reconstruire entièrement le seront à l'identique de leur architecture originelle.

Les fenêtres et portes pourront être déplacées par rapport à l'origine mais devront toutefois conservé les proportions de l'ensemble des cabanes environnantes.

E. Liste des matériaux et aménagements interdits :

- Les murs en béton, briques de parement – carrelage – panneaux de fibro ciment
- Les couvertures en amiante ciment – tôles métalliques – zinc etc
- Les menuiseries extérieures en aluminium ou PVC
- Les isolations et doublages intérieurs des murs et couvertures
- Les gouttières et descente d'eau pluviale
- Les antennes de télévision
- Les stores extérieurs
- Les terrasse béton ou carrelage
- Les entourages de terrain par clôture, grillage, canisse, brande, panneaux préfabriqués en béton, agglos et enduit ...
- Les barbecues
- Les noms de baptême en fronton ou à quel qu'endroit que ce soit
- l'éclairage extérieur puissant

6.3. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES UPx1 et UPx2

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée sera implanté de manière à ne pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel, sauf nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public ou liée aux risques d'inondation.

Un niveau de rez-de-chaussée inférieur à 30 cm pourra être imposé pour assurer la qualité d'insertion de la construction dans la séquence de voie dans laquelle elle s'inscrit.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies et espaces publics.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- Une adaptation de ces principes de volumétrie est admise dans le cadre d'un projet global cohérent relevant d'une création architecturale, si celle-ci s'inscrit dans la réinterprétation de l'aspect général des constructions traditionnelles du secteur.

▪ Façades

- Le bardage bois sera utilisé avec de préférence des planches de bois non rabotées. Le bois pourra être de couleur naturelle, grisé ou peint avec des couleurs vives.
- La construction maçonnée enduite pourra être utilisée pour des petits bâtiments, et en soubassement (jusqu'aux environs du niveau haut des portes du rez-de-chaussée) pour les bâtiments de plus grande importance. La maçonnerie sera recouverte d'un lait de chaux ou peinture blanche.
- Le bardage métallique pourra être utilisé pour les grands bâtiments, avec un traitement similaire de la toiture et de la façade, en cas d'utilisation de plaques ondulées en toiture.
- Les couleurs de façades ne peuvent être de teinte blanc de ton vif.
- Les façades ou parties de façades existantes en pierre de taille, ou en briques appareillées doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

▪ Toitures :

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

▪ Ouvertures et menuiseries :

- Le regroupement des ouvertures en bandes linéaires, recoupées verticalement, est préconisé. Seuls quelques éléments ponctuels isolés seront admis. Les matériaux seront le bois, le métal et le PVC.
- Les couleurs des menuiseries (y compris portes de hangar) seront franches, en blanc, tons vifs ou pastels, et trancheront sur la couleur de la façade.
- Les portes seront pleines, en bois ou en métal, de couleur vive.
- Les volets extérieurs seront interdits.

- Enseignes

- Les enseignes seront de préférence fixées sur les clôtures plutôt que sur les façades.

- Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

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

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments, ...), ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique (tel que l'isolation par l'extérieur, toitures végétalisées), sont encouragées.

Ils sont toutefois interdits en

- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique, intégration architecturale et paysagère, et usage de la construction.

Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions existantes, des projets de constructions neuves ou d'extension :

- . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires et d'une végétalisation en toiture ne pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques. Ils sont interdits sur les cabanes ostréicoles anciennes classées en zone UPn,
 - . Dans le cas d'une toiture en pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture. Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.
 - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil tel que prévu à l'article 9.4 des Dispositions Générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés. Ils sont interdits sur les cabanes ostréicoles anciennes classées en zone UPn.

6.5. CLOTURES

- Les abords des constructions et des terrains seront préférentiellement non clôturés. Il sera utilisé de préférence les mouvements de terrain (digues, fossés, remblais existants) pour une fermeture naturelle des terrains et des exploitations.
- En cas d'installation, l'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Les clôtures seront les plus transparentes possibles par l'utilisation de grillage, de préférence à grandes mailles, le cas échéant doublées par des plantations.
- Dans les zones de risques de submersion marine, les clôtures sont soumises à prescriptions particulières destinées à assurer leur transparence hydraulique, c'est-à-dire leur moindre incidence sur l'écoulement des eaux. Les dispositions applicables selon le projet (création, transformation ou remplacement de clôtures) et selon la zone de risque applicable, sont précisées dans le Règlement du PPRN en Annexe du PLU.

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

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les espaces libres de toute construction et ceux non aménagés pour la circulation des véhicules ou pour les besoins fonctionnels des activités ou équipements admis dans la zone, doivent être aménagés ou préservés en espaces verts de pleine terre, ou le cas échéant traités en matériaux perméables non cimentés ou bitumés.
- Dans la zone UPn, les espaces libres de toute construction autour des cabanes ostréicoles anciennes doivent obligatoirement être aménagés ou préservés en espaces verts de pleine terre.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS

De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

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

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

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Schéma directeur d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour les constructions implantées le long du Boulevard Roger Letélie et susceptibles de rejeter des eaux usées, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Afin d'autoriser le raccordement gravitaire du projet de construction au réseau d'assainissement collectif public et conformément au règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, la dalle de la construction ainsi que les ouvrages d'accès aux évacuations privées d'eaux usées doivent être implantés à un niveau supérieur ou égal à celui de la chaussée publique. A défaut, le projet sera raccordé par l'intermédiaire d'une pompe individuelle de relèvement.

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

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

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

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

- Tout projet susceptible de modifier l'écoulement naturel des eaux devra respecter les règles définies par le Schéma Directeur Intercommunal de gestion des eaux pluviales, qui comprend un zonage, un règlement et une notice, rappelés en annexe du dossier de PLU.
- Les règles du zonage pluvial imposent la gestion des pluies courantes à fortes par rétention temporaire et infiltration. A ce titre, aucun branchement au réseau pluvial public n'est à prévoir.
- Toutefois, une restitution à débit limité peut être envisagée en cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer toutes les pluies jusqu'à la période de retour d'insuffisance minimale à assurer tel que définie dans le zonage pluvial. Dans ce cas et selon les exutoires disponibles, le branchement vers un ouvrage public pourra être envisagé.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

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

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

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UT, UTa

CARACTERE DES ZONES

Les zones UT et Uta sont des zones destinées à l'accueil d'hébergements touristiques, accompagnés d'aménagements et activités liés à une vocation touriste et de loisirs.

La zone UT couvre les sites principalement dédiés principalement à l'accueil d'hébergements touristiques légers et de plein air, de type camping - caravanage, pouvant comprendre des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs (chalets, bungalows ...).

La zone UTa couvre les sites d'hébergements touristiques résidentiels, principalement bâtis, de type villages de vacances ou hôtellerie, pouvant comprendre des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs (chalets, bungalows ...).

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

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

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

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

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

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve de dispositions particulières prévues dans les règlements de PPRN rappelés en Annexe du PLU, dans la zone de risque concernée.

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

Dans la zone UT, les constructions nouvelles constitutives d'une extension de l'urbanisation sont admises à condition d'être localisées en continuité des espaces urbanisés existants.

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition :

- soit d'être destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction du site d'hébergements touristiques, dans la limite de 150 m² de surface de plancher de logement,
- soit être destiné au logement saisonnier des personnes employées sur le site.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

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

- dans la zone UT, les hébergements ne doivent pas être créés ou aménagés dans la cadre d'une opération de villages de vacances, ne doivent pas excéder une densité de 100 hébergements à l'hectare,
- dans la zone UTa, les hébergements ne pas être créés ou aménagés dans le cadre d'une opération de camping – caravanage.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Artisanat et commerce de détail", "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "Salles d'art et de spectacles", "Bureau" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition d'être liées au fonctionnement ou à l'animation du site d'hébergements touristiques dans lequel ils s'inscrivent.

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement et le voisinage.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

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

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

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

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

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

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

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

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

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

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou de leur mise en œuvre, compromettre la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Sur les terrains compris dans l'enveloppe des zones du risque du PPRN, les affouillements et exhaussements de sols doivent respecter les dispositions particulières prévues dans son règlement.

▪ *Conditions applicables aux " aménagements de parc d'attractions ou de golf " :*

L'aménagement de parcs d'attraction et d'aires de jeux ou de sports sont admis, à condition d'être intégrés dans l'aménagement général du site d'hébergements touristiques, notamment de manière à ne pas être visibles depuis l'extérieur du site.

ARTICLE 3 –SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES OU D'INFORMATIONS

| Secteur ou site | Dispositions applicables |
|---|--|
| Emplacements réservés pour aménagements, installations, ouvrages ou d'espaces verts | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations. |
| Enveloppes des zones de risques des PPRN | Dans ces enveloppes, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement de PPRN applicable, rappelé en annexe du PLU. |

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques.

Toutefois, une implantation à une distance moindre ou à l'alignement est admise dans les cas suivants :

- pour l'implantation des constructions vis-à-vis des voies internes des opérations d'hébergements touristiques,
- pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- non réglementé lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite de zone UT ou UTa,
- en recul de 10 mètres minimum des limites de la zone NR,
- en recul de 10 mètres minimum de la limite d'emprise des cours d'eau ou fossés (non compté les noues d'assainissement réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions),
- en recul de 3 mètres minimum dans les autres cas.

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

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit excéder :

- dans la zone UT, 15% de la superficie totale de chaque site d'hébergements touristiques,
- dans la zone UTa, 35% de la superficie totale de chaque site d'hébergements touristiques.

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UT, la hauteur des constructions nécessaires au fonctionnement du site d'hébergements touristiques (accueil de la clientèle, bureaux, services divers, logement de direction ...) ne peut excéder :

- 8,5 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture en pente,
- 6,5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

Dans la zone UT, la hauteur des autres constructions ne peut excéder 6 mètres mesurés au faîtage et l'équivalent d'un rez-de-chaussée simple.

Dans la zone UTa, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,5 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture en pente,
- 6,5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

6.2. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée sera implanté de manière à ne pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel, sauf nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public ou liée aux risques d'inondation.

Un niveau de rez-de-chaussée inférieur à 30 cm pourra être imposé pour assurer la qualité d'insertion de la construction dans la séquence de voie dans laquelle elle s'inscrit.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

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

▪ Façades

- L'aspect des matériaux laissés apparents de type pierre de taille ou moellons, ainsi que leur mise en œuvre (jointements ...), seront similaires aux façades des constructions traditionnelles du secteur.
- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction et/ou en cohérence avec sa destination (notamment pour une activité ou un équipement public).
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- Dans le cas des parties de constructions situées en façade de voie publique ou emprise publique, la hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnancement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
- Les bardages sont autorisés à condition d'être de teinte bois naturel, ou dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, verts gris, vert pastel.
- Les bardages ou placages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.

▪ Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ou assimilées (services ...), présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition, doivent être établis dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.

▪ Toitures

- Les toitures en pente seront de 2 à 4 pans, d'une pente comprise entre 28% et 32%, sauf pente différente conforme à la construction initiale, pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale, ou bien nécessaire à l'intégration de dispositifs de performances thermiques et énergétiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.5.
- Les couvertures de toitures en pente doivent être restituées en rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte" non vernissées, de couleur terre cuite, noir, vert ou bleu vernissé. D'autres aspects de couverture (tuiles plates, de couleur sombre, ardoises ...) sont admis s'ils sont conformes à la couverture originelle ou au parti architectural de la construction, dans le cas de vérandas, et dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.4.
- Sont également admis :
 - . des pentes, débords et matériaux différents de ceux prévus aux alinéas précédents dans le cas d'hébergements légers non visibles depuis les voies publiques et les emprises publiques, ou pour les couvertures légères d'installations de loisirs (piscines couvertes ...),
 - . les toitures terrasses, à pente faible ou nulle,
 - . les toitures végétalisées.

▪ Ouvertures et menuiseries

Les dispositions suivantes s'appliquent dans le cas des parties de constructions situées en façade de voie publique ou emprise publique:

- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongeaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas de fenêtres en bandeau,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics.
- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

▪ Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

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

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique (tel que l'isolation par l'extérieur, toitures végétalisées ...), sont encouragées.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère.
Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions existantes, des projets de constructions neuves ou d'extension :
 - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires et d'une végétalisation en toiture ne pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
 - . Dans le cas d'une toiture en pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture. Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.
 - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil tel que prévu à l'article 9.4 des Dispositions Générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés.
- Un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette des opérations et facilement accessible par le service public de collecte.

6.4. CLOTURES

Les dispositions suivantes s'appliquent dans le cas des clôtures implantées en limites de zone UT ou UTa.

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur des clôtures est calculée depuis l'espace public.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), d'aspect béton (panneaux ou poteaux), en fils barbelés, en brande, ainsi que les merlons.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).
- En limite de voie ou emprise publique, les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - . soit d'un mur plein en pierre, en moellons ou enduit dans les tons admis pour les constructions,
 - . soit d'un mur bahut surmonté de grilles, grillages rigides, de lisses ou lamelles occultantes, doublées ou non d'une haie,

Il pourra être exigé une unité d'aspect de la clôture avec les clôtures des terrains voisins.

La hauteur des clôtures en limite de voie ou emprise publique est limitée à 1,75 mètre. Une hauteur supérieure est admise pour prolonger la hauteur d'une clôture existante entourant la propriété.

La hauteur des piliers et éléments de décoration entourant les portails ou portillons est limitée à 2 mètres. Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage. Les poteaux d'entourage des portails doivent être de forme simple.

- En limite séparative, les nouvelles clôtures doivent être constituées de murs pleins, de lisses, panneaux occultants ou palissades en bois, ou de haies doublées ou non d'un grillage, le tout sur une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les clôtures implantées en limite de zones N ou NR, doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage, des grilles ou une palissade bois ajourée.
Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune, et pour cela présenter un espace minimum de 20 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, ou un autre dispositif de passage de faune tel qu'illustré en annexe 4 du présent Règlement.
- Dans les zones de risques de submersion marine, les clôtures sont soumises à prescriptions particulières destinées à assurer leur transparence hydraulique, c'est-à-dire leur moindre incidence sur l'écoulement des eaux. Les dispositions applicables selon le projet (création, transformation ou remplacement de clôtures) et selon la zone de risque applicable, sont précisées dans le Règlement du PPRN en Annexe du PLU.

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

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- A l'échelle de chaque site d'hébergements touristiques, les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum :
 - . dans la zone UT, 50% de la superficie totale de chaque site,
 - . dans la zone UTa, 25% de la superficie totale de chaque site.
- Les toitures végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des minimums d'espaces libres de pleine terre prévus ci-dessus, jusqu'à concurrence de 25% de leur surface.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS

- De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).
- Les arbres de haute tige existants sur les terrains doivent être pris en compte dans les choix d'organisation de l'urbanisation et du bâti sur les terrains, et le plus possible préservés.
Il doit être maintenu ou planté un minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces libres de pleine terre tels que prescrits à l'alinéa 7.1 précédent. Lorsque le calcul de cette proportion abouti à une décimale, le nombre d'arbres à maintenir ou planter est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

Le versement de l'indemnité compensatoire prévue l'article L341-6 du Code Forestier dans les cas de demande d'autorisation de défrichement ne dispense pas de la mise en œuvre des dispositions prévues ci-dessus, ni des obligations de plantations prévues par ailleurs.

7.3. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

Dans la zone UT, les aires de stationnement d'une contenance supérieure à 5 places doivent être réalisées en matériaux poreux et perméables.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, pour les projets de construction neuve, d'extension ou de changement de destination de constructions existantes.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m² (place uniquement), et d'environ 25 m² si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher créée ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente. Toutefois, lorsque l'extension n'implique pas la création d'un logement et que la surface de plancher créée, en une seule opération ou en opérations successives, n'excède pas 40 m², les obligations minimales prévues aux alinéas 8.2 et 8.3 suivants ne s'appliquent pas.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle. Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création de logement(s) et ne créé pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un TCSP,
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

| Destination | Sous-destination | Obligations minimales |
|---|--|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Non réglementé |
| | Exploitation forestière | Non réglementé |
| Habitation | Logement | 1 place par logement |
| | Hébergement | Non réglementé |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Non réglementé |
| | Restauration | Non réglementé |
| | Commerce de gros | Non réglementé |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Non réglementé |
| | Hébergement hôtelier et touristique | 2 places par tranche de 3 hébergements + 5 places de stationnement banalisé pour 100 hébergements |
| | Cinéma | Non réglementé |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Non réglementé |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Non réglementé |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Non réglementé |
| | Salles d'art et de spectacles | Non réglementé |
| | Équipements sportifs | Non réglementé |
| | Autres équipements recevant du public | Non réglementé |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | Non réglementé |
| | Entrepôt | Non réglementé |
| | Bureau | Non réglementé |
| | Centre de congrès et d'exposition | Non réglementé |

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Logement" :
1 place de stationnement par logement lorsque l'opération projetée excède 2 logements, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :
2 places minimum de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale en façade de voie, et continue dans le cas d'une bande d'accès, de 4 mètres.

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

▪ Règles générales :

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

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

- Au-delà d'une longueur de 50 mètres, les voies en impasse, à prolonger ou à créer, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette des opérations et facilement accessible par le service public de collecte.

▪ Dimensions

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimum de 6 mètres.

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

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

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

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

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau.

Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Afin d'autoriser le raccordement gravitaire du projet de construction au réseau d'assainissement collectif public et conformément au règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, la dalle de la construction ainsi que les ouvrages d'accès aux évacuations privées d'eaux usées doivent être implantés à un niveau supérieur ou égal à celui de la chaussée publique. A défaut, le projet sera raccordé par l'intermédiaire d'une pompe individuelle de relèvement.

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

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

- Tout projet susceptible de modifier l'écoulement naturel des eaux devra respecter les règles définies par le Schéma Directeur Intercommunal de gestion des eaux pluviales, qui comprend un zonage, un règlement et une notice, rappelés en annexe du dossier de PLU.
- Les règles du zonage pluvial imposent la gestion des pluies courantes à fortes par rétention temporaire et infiltration. A ce titre, aucun branchement au réseau pluvial public n'est à prévoir.
- Toutefois, une restitution à débit limité peut être envisagée en cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer toutes les pluies jusqu'à la période de retour d'insuffisance minimale à assurer tel que définie dans le zonage pluvial. Dans ce cas et selon les exutoires disponibles, le branchement vers un ouvrage public pourra être envisagé.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

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

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

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX, UXL, UXLa

CARACTERE DES ZONES

Les zones UX, UXL et UXLa sont des zones urbanisées destinées à l'accueil d'activités économiques.

La zone UX couvre les secteurs aménagés des zones économiques aménagées des Brégaudières - Brassons.

La zone UXL couvre les terrains d'activités placés en situation de proximité avec les espaces littoraux protégés.

La zone UXLa couvre le site d'un établissement industriel et son terrain d'extension, en partie nord des zones économiques des Brégaudières – Brassons.

Les zones UXL et UXLa sont comprises dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).

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

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

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

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

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

Dans la zone UX :

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

Dans les zones UXL et UXLa :

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

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve de dispositions particulières prévues dans les règlements de PPRN rappelés en Annexe du PLU, dans la zone de risque concernée.

Dans la zone UX :

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination, sont admis à condition que la surface de vente totale de l'unité commerciale soit égale ou supérieure à 300 m².

Cette condition ne s'applique pas de locaux commerciaux accessoires à une activité artisanale de production.

Dans la zone UXL :

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Commerce de gros", "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "Industrie" :*

Seuls sont admises pour ces sous-destinations l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

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

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

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

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

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

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

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

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

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

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou de leur mise en œuvre, compromettre la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Sur les terrains compris dans l'enveloppe des zones du risque du PPRN, les affouillements et exhaussements de sols doivent respecter les dispositions particulières prévues dans son règlement.

▪ *Conditions applicables aux "activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs" :*

Les activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sont admises à condition que le stationnement des véhicules soit réalisé à l'intérieur de bâtiments clos et couverts.

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

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette, ou à un besoin de service public, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

L'aménageur doit notamment veiller à la qualité d'intégration des aires de dépôts placés, soit à proximité des espaces classés en zones AOR ou AP (zones UXL et UXLa), soit placés en vis-à-vis de la RD14 (zone UX) ou du Boulevard de La Leu (zone UXL au niveau de la Ville) :

- soit en occultant le plus possible les dépôts à la vue par des éléments végétaux (haie ...), ou par des éléments bâtis (intégration dans une construction, panneaux ou muret en vis-à-vis des voies, ...),
- soit en les disposant derrière les constructions par rapport à ces espaces ou voies,
- dans les zones UXL et UXLa, en veillant à préserver la qualité paysagère des axes de vue traversants depuis les voies publiques en direction des espaces de marais.

▪ *Conditions applicables aux "Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est admise à condition que l'installation, du fait de sa visibilité et/ou de son importance, ne porte pas atteinte au caractère du paysage environnant.

ARTICLE 3 –SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES OU D'INFORMATIONS

| Secteur ou site | Dispositions applicables |
|---|---|
| Emplacements réservés pour aménagements, installations, ouvrages ou d'espaces verts | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations. |
| Enveloppes des zones de risques des PPRN | Dans ces enveloppes, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement de PPRN applicable, rappelé en annexe du PLU. |
| Espaces Proches du Rivage | <p>En application du principe "d'extension limitée de l'urbanisation" prévu à l'article L121-13 du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles sur les terrains compris dans les Espaces Proches du Rivage sont admises à condition de ne pas constituer un renforcement significatif de la densité bâtie existante sur le secteur considéré.</p> <p>Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues en liaison avec les espaces littoraux et à l'insertion des constructions sur les terrains, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état sanitaire, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens.</p> <p>Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, l'arbre supprimé doit être remplacé par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement).</p> <p>Dans ces espaces, l'installation d'éolienne est interdite.</p> |

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

4.1.1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- Dans la zone UX :
 - en retrait de 50 mètres minimum de l'axe de la RD14,
 - en retrait de 10 mètres minimum de la route de Coux,
 - en retrait de 5 mètres minimum du chemin de Petit Maine Cabaud,
 - à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- Dans la zone UXL :
 - en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement du Boulevard de La Leu,
 - en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement du chemin de la Clyde la Campagne,
 - en retrait de 3 mètres des autres voies et emprises publiques.
- Dans la zone UXLa :
 - en retrait de 5 mètres des voies et emprises publiques.

4.1.2 Règles particulières

Une implantation différente des règles définies à l'alinéa 4.1.1 précédent est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1 Règles générales :

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- Dans la zone UX :
 - en recul de 10 mètres minimum des limites de zones AOR, AP et N
 - à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum des autres limites séparatives
- Dans les zones UXL :
 - en recul de 10 mètres minimum des limites de zones AOR, AP et N
 - en limite(s) séparative ou en recul de 5 mètres minimum des autres limites séparatives
- Dans la zone UXLa :
 - en recul de 5 mètres minimum des limites séparatives

4.2.2 Règles particulières

- Une implantation différente des règles définies à l'alinéa 4.1.1 précédent est admise :
 - . pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.
 - . pour les installations de sécurité (murs coupe-feu ...)
- L'extension d'une construction existante qui est déjà implantée avec un recul moindre que ceux prévus à l'alinéa 4.2.1 précédent est admis à condition ne doit pas réduire le recul existant par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau ou un fossé (non compté les noues d'assainissement réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions), les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du cours d'eau ou fossé.

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

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Dans les autres cas, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- dans la zone UX, 60 % de la superficie totale du terrain,
- dans la zone UXL, 35 % de la superficie totale du terrain,
- dans la zone UXLa, 60 % de la superficie totale du terrain.

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de fixée comme suit :

- Dans la zone UX :
 - . 8,5 mètres mesurés à l'égout ou au point haut de l'acrotère pour les constructions industrielles,
 - . 7 mètres mesurés à l'égout ou au point haut de l'acrotère pour les autres constructions.
 Dans le cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra être maintenue dans sa hauteur existante.
- Dans la zone UXL : 7 mètres mesurés à l'égout ou au point haut de l'acrotère
- Dans la zone UXLa : 14 mètres mesurés à faitage ou au point haut de l'acrotère
- Dans les zones UX et UXLa, la hauteur maximale totale pour les installations parties de constructions ou dispositifs nécessaires au fonctionnement des activités (cheminées, cuves, silos ...) et/ou nécessitant une sur-hauteur du fait d'exigences techniques ou architecturales (contraintes de stockage, de processus industriel ...).

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

6.2. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée sera implanté de manière à ne pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel, sauf nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public ou liée aux risques d'inondation.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour sauf nécessités technique ou architecturales justifiées, sans imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades.
- Les constructions d'activités de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau utiliseront préférentiellement un référentiel de construction résidentielle dès lors que leur volume le permet.

▪ Façades

- Le traitement des façades perceptibles depuis la RD14, le Boulevard de La Leu, la route de Coux, la voie centrale de la ZAC des Brégaudières, des chemins de Maine Rolland, de Petit Maine Cabaud, de la Clyde la Campagne, fera l'objet d'un soin particulier de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies. Les pignons isolés aveugles donnant sur ces voies sont interdits.
- Une mixité d'au moins deux types d'aspect de revêtements à l'échelle de l'ensemble des façades (tels que bardage métallique, bardage bois, maçonnerie, différenciation de couleurs ...) est de manière générale recommandée.
- Cette mixité est obligatoire pour les bâtiments de grande longueur (un côté supérieure à 40 mètres), pour lesquels l'utilisation de bardage métallique d'une seule couleur représentera un maximum de 50 % des surfaces de façades les plus longues.
- Les couleurs de façades ne pourront être de teinte blanc pur ou de ton vif.

▪ Enseignes sur façades

- Les enseignes sur façades doivent être intégrées au volume du bâtiment et ne peuvent dépasser en hauteur ou largeur la surface de la façade.
- Elles doivent être réalisées sous forme de lettres ou graphismes apposées ou scellées sur les façades, et non directement peints sur les façades. Les enseignes en drapeau sont interdites.
- Leurs formes, couleurs, et matériaux devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions. Les enseignes lumineuses doivent présenter un éclairage continu (non clignotant).

- Toitures

- Les toitures seront de 2 ou 4 pans, d'une pente comprise entre 20% et 30% pour au moins 70% de la superficie couverte des constructions. Les autres parties des toitures des constructions pourront être conçues en toiture terrasses ou à très faible pente, ou bien d'une forme différente dans le cadre d'une conception architecturale particulière.

Ne sont pas soumises à ces dispositions :

- . les installations ou dispositifs particuliers nécessaires au fonctionnement des activités (cheminées, cuves, silos),
 - . les toitures "sched" (à redans) associant un minimum de 3 pans de couvertures.
- Les toitures des constructions seront couvertes :
 - . soit de rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte" non vernissées, de couleur terre cuite,
 - . soit de matériaux métalliques non brillants, de type "bacs acier",
 - . soit d'un matériau adapté et masqué par un acrotère pour les toitures terrasses ou à faible pente,
 - . soit d'un matériau translucide dans le cas de serres,
 - . soit végétalisées,
 - . soit d'un autre matériau de qualité d'aspect dans le cas d'une création architecturale particulière

- Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

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

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique (tel que l'isolation par l'extérieur, toitures végétalisées ...), sont encouragées.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère.
Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions existantes, des projets de constructions neuves ou d'extension :
 - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires et d'une végétalisation en toiture ne pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
 - . Dans le cas d'une toiture en pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture. Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.
 - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil tel que prévu à l'article 9.4 des Dispositions Générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés.
- Un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte sera aménagé sur le terrain d'assiette des opérations et facilement accessible par le service public de collecte.

6.4. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur des clôtures est calculée depuis l'espace public.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), d'aspect béton (panneaux ou poteaux), en fils barbelés, en brande, ainsi que les merlons.
- Les nouvelles clôtures doivent être constituées, soit d'une haie végétale, soit d'un grillage rigide ou de grilles de teinte verte, doublés ou non d'une haie, d'une hauteur maximale d'1,75 mètre.
- Les portails et piliers qui les entourent doivent assurer la continuité d'aspect avec la clôture et assurer un maximum de transparence visuelle. L'apposition d'une enseigne sur le portail est admis à condition de ne pas excéder 2 m².
- Les clôtures implantées en limite de zones AOR ou N, doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage, des grilles ou une palissade bois ajourée.
Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune, et pour cela présenter un espace minimum de 20 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, ou un autre dispositif de passage de faune tel qu'illustré en annexe 4 du présent Règlement.
- Dans les zones de risques de submersion marine, les clôtures sont soumises à prescriptions particulières destinées à assurer leur transparence hydraulique, c'est-à-dire leur moindre incidence sur l'écoulement des eaux. Les dispositions applicables selon le projet (création, transformation ou remplacement de clôtures) et selon la zone de risque applicable, sont précisées dans le Règlement du PPRN en Annexe du PLU.

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

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum les proportions suivantes :
 - . dans la zone UX, 20% de la superficie totale du terrain,
 - . dans la zone UXL, 25% de la superficie totale de chaque site.
 - . dans la zone UXLa, 10% de la superficie totale du site.
- Les toitures végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des minimums d'espaces libres de pleine terre prévus ci-dessus, jusqu'à concurrence de 25% de leur surface.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des voies visées à l'article 4.1 du Règlement (RD14, Boulevard de La Leu, route de Coux, chemins de Petit Maine Cabaud, de Maine Rolland, de la Clyde la Campagne), doivent être maintenus en espaces libres végétalisés sur une épaisseur d'au moins 5 mètres et préférentiellement d'arbres ou arbustes.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, et en limites des zones AOR, AP et N conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.
- Une haie bocagère pluristratifiée (composée de plusieurs étages de végétaux) sera plantée en limite nord de la zone UXLa, sur une largeur d'au moins 5 mètres.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS

De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

7.3. AMENAGEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE

Les aires de stationnement de véhicules d'une contenance supérieure à 5 places, doivent être plantées d'arbres selon une proportion d'un arbre pour 4 places pour véhicule motorisé.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de plantation de cette proportion d'arbres, l'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement végétal sur un minimum d'environ 10 % de sa superficie totale. Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, espèces grimpantes, surfaces engazonnées ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie de l'aire concernée et au paysage environnant.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, pour les projets de construction neuve, d'extension ou de changement de destination de constructions existantes.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m² (place uniquement), et d'environ 25 m² si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher créée, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions de bureaux.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

| Destination | Sous-destination | Obligations minimales |
|---|--|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Non réglementé |
| | Exploitation forestière | Non réglementé |
| Habitation | Logement | Non réglementé |
| | Hébergement | Non réglementé |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | 1 place par tranche de 60 m ² de SP |
| | Restauration | 1 place pour 10m ² de salle de restaurant supérieure à 30 m ² |
| | Commerce de gros | 1 place par tranche de 100 m ² de SP |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place par tranche de 60 m ² de SP |
| | Hébergement hôtelier et touristique | 1 place par chambre |
| | Cinéma | Non réglementé |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 60 m ² de SP |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Non réglementé |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Non réglementé |
| | Salles d'art et de spectacles | Non réglementé |
| | Équipements sportifs | Non réglementé |
| | Autres équipements recevant du public | Non réglementé |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | 1 place par tranche de 100 m ² de SP |
| | Entrepôt | 1 place par tranche de 200 m ² de SP |
| | Bureau | 1 place par tranche de 60 m ² de SP |
| | Centre de congrès et d'exposition | Non réglementé |

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :
2 places minimum de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies de desserte et à la sécurité de leurs usagers.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale en façade de voie, et continue dans le cas d'une bande d'accès, de 4 mètres.
- La création d'accès directs aux terrains constructibles depuis la RD14 est interdite.

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

▪ Règles générales :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de rétrocession envisagée dans le domaine public, respecter le cahier des charges technique établi par la collectivité.
- L'ouverture d'une voie à la circulation automobile ne doit pas créer de difficulté ou de danger pour la circulation générale et peut-être refusée lorsqu'elle débouche à moins de 30 m d'un carrefour ou d'un virage.

▪ Dimensions

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimum de 10 mètres.

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

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

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

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

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsque celui-existe.

Dans l'attente de réalisation du réseau public, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local. L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Afin d'autoriser le raccordement gravitaire du projet de construction au réseau d'assainissement collectif public et conformément au règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, la dalle de la construction ainsi que les ouvrages d'accès aux évacuations privées d'eaux usées doivent être implantés à un niveau supérieur ou égal à celui de la chaussée publique. A défaut, le projet sera raccordé par l'intermédiaire d'une pompe individuelle de relèvement.

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

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

- Tout projet susceptible de modifier l'écoulement naturel des eaux devra respecter les règles définies par le Schéma Directeur Intercommunal de gestion des eaux pluviales, qui comprend un zonage, un règlement et une notice, rappelés en annexe du dossier de PLU.
- Les règles du zonage pluvial imposent la gestion des pluies courantes à fortes par rétention temporaire et infiltration. A ce titre, aucun branchement au réseau pluvial public n'est à prévoir.
- Toutefois, une restitution à débit limité peut être envisagée en cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer toutes les pluies jusqu'à la période de retour d'insuffisance minimale à assurer tel que définie dans le zonage pluvial. Dans ce cas et selon les exutoires disponibles, le branchement vers un ouvrage public pourra être envisagé.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

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

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

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU, 1AUR

CARACTERE DES ZONES

La zone 1AU couvre les secteurs ouverts à une urbanisation organisée, principalement à destination d'habitat.

La zone 1AUr couvre les espaces inconstructibles soumis à risques forts de submersion situés dans le prolongement de la zone 1AU du secteur de la Résinerie. Cette zone peut accueillir des aménagements à usage collectif et d'espaces verts, conformes au règlement de la zone RS3 du PPRN et au principe de précaution prévalant en arrière des digues de protection.

Une partie de la zone 1AU et la zone 1AUr sur le secteur de la Résinerie sont comprises dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).

Dans ces espaces, les projets d'aménagements et de constructions doivent respecter les modalités de prise en compte du principe "d'extension limitée de l'urbanisation" de l'article L121-13 du Code de l'urbanisme, qui sont définies dans les Orientations d'aménagements et de Programmation (OAP) du secteur concerné, tel que rappelé à l'article 3 suivant.

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

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

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

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

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

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

□ Dans la zone 1AU :

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve de dispositions particulières prévues dans les règlements de PPRN rappelés en Annexe du PLU, dans la zone de risque concernée.

- *Conditions applicables à l'ensemble des constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :*
 - Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, doivent avoir une capacité suffisante à terme pour desservir les constructions à implanter.
 - Les constructions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone 1AU considérée, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) définies par le PLU.
 - Les constructions à implanter doivent s'inscrire sur un terrain aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions).
Toutefois, cette obligation ne s'applique pas dans le cas suivants à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone en compatibilité avec les OAP :
 - . les parties de zone spécifiquement désignés par l'OAP du secteur concerné,
 - . les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
 - . les extensions et annexes des constructions existantes.

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

- Chaque opération d'ensemble doit porter sur la création d'au moins 5 logements.
- Les opérations d'aménagement foncier (division, lotissement) et d'ensembles de constructions ou de constructions collectives doivent comporter les parts minimales suivantes de logements locatifs sociaux (LLS) :
 - . soit le nombre ou la part de LLS définie par l'OAP du secteur considéré,
 - . soit en l'absence d'indication sur l'OAP du secteur considéré, les proportions suivantes :
 - . 30% de LLS pour les opérations de 5 à 10 logements,
 - . 40% de LLS pour les opérations de 11 à 20 logements,
 - . 50% de LLS pour les opérations de 21 logements ou plus,

En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique.

Cet objectif de mixité sociale de l'habitat est atteint soit par réalisation des logements locatifs sociaux visés, soit par préservation des superficies de terrains nécessaires à leur réalisation future.

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "Bureau" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination d'habitat de la zone, soit qu'ils s'inscrivent dans une construction à destination initiale ou partielle d'habitation, soit que leur aspect extérieur se rapporte à une architecture de type résidentiel.

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition :

- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou bien des nuisances notamment de bruit, pour leur environnement et le voisinage.

□ Dans la zone 1AUr :

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve des dispositions particulières prévues dans le règlement du PPRN rappelé en Annexe du PLU, notamment de sa zone RS3, et de celles définies en application du principe de précaution pour les espaces situés en arrière des digues de protection.

Seuls sont admis :

- l'aménagement de voies, d'aires de stationnements, de cheminements piétonniers et/ou cyclables respectant les orientations de l'OAP du secteur de la Résinerie,
- les équipements légers, aménagements et objets mobiliers destinés à la réalisation d'espaces verts à usage collectif, à l'accueil et à l'information du public,
- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments déjà implantés,
- les équipements et aménagements nécessaires à la préservation ou à la restauration des espaces et milieux naturels,
- les équipements et aménagements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

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

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

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

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

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

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

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

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

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

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou de leur mise en œuvre, compromettre la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Sur les terrains compris dans l'enveloppe des zones du risque du PPRN, les affouillements et exhaussements de sols doivent respecter les dispositions particulières prévues dans son règlement.

ARTICLE 3 –SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES OU D'INFORMATIONS

| Secteur ou site | Dispositions applicables |
|---|--|
| Emplacements réservés pour aménagements, installations, ouvrages ou d'espaces verts | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations. |
| Emplacements réservés pour programmes de logements sociaux | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ERL" sont destinés à la réalisation de programmes de logements définis au tableau des réservations. |
| Enveloppes des zones de risques des PPRN | Dans ces enveloppes, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement de PPRN applicable, rappelé en annexe du PLU. |
| Espaces Proches du Rivage | <p>Les constructions nouvelles sur les terrains compris dans les Espaces Proches du Rivage (secteur 1AU de la Résinerie) sont admises à condition de respecter les modalités de prise en compte du principe "d'extension limitée de l'urbanisation" prévu à l'article L121-13 du Code de l'urbanisme, définies dans les Orientations d'aménagements et de Programmation (OAP) de ce secteur.</p> <p>Dans ces espaces, l'installation d'éolienne est interdite.</p> |

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

4.1.1 Règles générales

Sauf dispositions particulières prévues dans les OAP ou dans les règles particulières, les constructions doivent être implantées comme suit :

- à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies créées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions), à condition d'implanter la façade des constructions principales à un maximum de 5 mètres de cet alignement. Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, cette condition s'applique le long d'un seul des alignements.
Cette condition ne s'applique pas dans le cas d'un projet de construction neuve, d'extension ou d'annexe placé à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique.
- en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de l'avenue du Général de Gaulle,
- en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de la rue de la Résinerie et de la rue du Bois du Petit Chemin,
- à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

4.1.2 Règles particulières

Une implantation différente des règles définies à l'alinéa 4.1.1 précédent est admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques justifiées.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- Dans une bande de 0 à 20 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite(s) séparative(s),
 - . soit en recul des limite(s) séparative(s) avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite(s) séparative(s), si la construction s'adosse à une construction d'une hauteur supérieure ou similaire (+ ou – 0,5 mètre) existante sur le terrain voisin, ou si la hauteur de la construction projetée n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite séparative,
 - . soit en recul de 3 mètres minimum.

4.2.2 Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

- L'implantation des constructions sur les limites séparatives postérieures est admise dans les cas suivants :
 - . soit la construction à implanter s'adosse à une construction d'une hauteur supérieure ou similaire (+ ou – 0,5 mètre) existante sur le terrain voisin,
 - . soit la hauteur de la construction à implanter n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite séparative postérieure,
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives postérieures avec un minimum de 3 mètres.

4.2.3 Règles particulières

- Sauf recul plus important prévu aux alinéas 4.2.1 et 4.2.2 précédents, les piscines non intégrées à l'intérieur du bâti doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau ou un fossé (non compté les noues d'assainissement réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions), les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du cours d'eau ou fossé.

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

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

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, non compté les piscines extérieures, ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous.

| Zones | Superficie du terrain | Emprise au sol maximum |
|-------|--------------------------------|---|
| 1AU | ≤ 250 m ² | non règlementée |
| | > 250 et ≤ 500 m ² | 50 % |
| | > 500 et ≤ 750 m ² | 45 % |
| | > 750 m ² | 35 % |
| | Toutes superficies de terrains | Les pourcentages indiqués ci-dessus sont majorés de 10% sur les terrains de projets de constructions neuves, de changements de destination ou de travaux d'aménagement du bâti existant dont les performances thermiques sont supérieures aux normes minimales (RT) applicables à la date de l'autorisation |

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne peut excéder :
 - . 8,5 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture en pente,
 - . 6,5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres mesurés au faîtage ou 3 mètres au point haut de l'acrotère.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

6.2. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée sera implanté de manière à ne pas excéder 30 cm au-dessus du niveau du trottoir ou du terrain naturel, sauf nécessité technique liée à l'écoulement des eaux usées vers le réseau public ou liée aux risques d'inondation.

Un niveau de rez-de-chaussée inférieur à 30 cm pourra être imposé pour assurer la qualité d'insertion de la construction dans la séquence de voie dans laquelle elle s'inscrit.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- Une adaptation de ces principes de volumétrie est admise dans le cadre d'un projet global cohérent relevant d'une création architecturale, si celle-ci s'inscrit dans la réinterprétation de l'aspect général des constructions traditionnelles du secteur.

▪ Façades

- L'aspect des matériaux laissés apparents de type pierre de taille ou moellons, ainsi que leur mise en œuvre (jointements ...), seront similaires aux façades des constructions traditionnelles du secteur.
- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction et/ou en cohérence avec sa destination (notamment pour une activité ou un équipement public).
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
- Les bardages sont autorisés à condition d'être de teinte bois naturel, ou dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, verts gris, vert pastel.
- Les bardages ou placages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.

▪ Toitures

- Les toitures en pente seront de 2 à 4 pans, d'une pente comprise entre 28% et 32%, sauf pente différente conforme à la construction initiale, pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale, ou bien nécessaire à l'intégration de dispositifs de performances thermiques et énergétiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.5.
- Les couvertures de toitures en pente doivent être restituées en rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte" non vernissées, de couleur terre cuite, noir, vert ou bleu vernissé. D'autres aspects de couverture (tuiles plates, de couleur sombre, ardoises ...) sont admis s'ils sont conformes à la couverture originelle ou au parti architectural de la construction, dans le cas de vérandas, et dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.4.
- Les toitures terrasses, à pente faible ou nulle et disposant d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture, ainsi que les toitures végétalisées, sont également admises.

▪ Ouvertures et menuiseries

- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongeaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas de fenêtres en bandeau,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics.
- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

▪ Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie, sont admis :
 - . pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et/ou situées en limite séparative, une toiture d'un seul pan, d'une pente égale ou supérieure à 25 %,
 - . pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m², d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et matériaux en façade que ceux prévus pour les constructions principales à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains ou naturels environnants.

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

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments ou sur ombrières de parking, pompe à chaleur géothermique, ...), ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique (tel que l'isolation par l'extérieur, toitures végétalisées ...), sont encouragées.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère.
Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
 - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires et d'une végétalisation en toiture ne pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
 - . Dans le cas d'une toiture en pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture. Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.
 - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil tel que prévu à l'article 9.4 des Dispositions Générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble de 5 logements ou plus, un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte sera aménagé, dans le volume des constructions ou, en cas d'impossibilité, sur le terrain d'assiette des opérations. Ce local pourra être prévu à l'échelle de l'opération d'ensemble, en volume ou nombre suffisants, ou bien à l'échelle de chaque construction.

6.4. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur des clôtures est calculée depuis l'espace public.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), d'aspect béton (panneaux ou poteaux), en fils barbelés, en brande, ainsi que les merlons.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés.

- En limite de voie ou emprise publique, les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - . soit d'un mur plein en pierre, en moellons ou enduit dans les tons admis pour les constructions,
 - . soit d'un mur bahut surmonté de grilles, grillages rigides, de lisses ou lamelles occultantes, doublées ou non d'une haie,

Il pourra être exigé une unité d'aspect de la clôture avec les clôtures des terrains voisins.

La hauteur des clôtures en limite de voie ou emprise publique est limitée à 1,75 mètre. Une hauteur supérieure est admise pour prolonger la hauteur d'une clôture existante entourant la propriété.

La hauteur des piliers et éléments de décoration entourant les portails ou portillons est limitée à 2 mètres. Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage. Les poteaux d'entourage des portails doivent être de forme simple.

- En limite séparative, les nouvelles clôtures doivent être constituées de murs pleins, de lisses, panneaux occultants ou palissades en bois, ou de haies doublées ou non d'un grillage, le tout sur une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les clôtures implantées en limite de zones N ou NR, doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage, des grilles ou une palissade bois ajourée.
Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune, et pour cela présenter un espace minimum de 20 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, ou un autre dispositif de passage de faune tel qu'illustré en annexe 4 du présent Règlement.
- Dans les secteurs de risques submersion marine, les clôtures sont soumises à prescriptions particulières destinées à assurer leur transparence hydraulique, c'est-à-dire leur moindre incidence sur l'écoulement des eaux. Les dispositions applicables selon le projet (création, transformation ou remplacement de clôtures) et selon la zone de risque applicable, sont précisées dans le Règlement du PPRN en Annexe du PLU.

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

7.1. REGLES GENERALES D'INSERTION PAYSAGERE ET DE PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Les projets d'aménagement de terrains destinés à la construction doivent être accompagnés d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans le paysage, tels que des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales, en veillant notamment à constituer des transitions appropriées avec les espaces arborés ou bâtis limitrophes.

L'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction est de manière générale interdit. Les éventuels abattages doivent être réalisés avec discernement, en privilégiant la préservation des arbres de grande taille et/ou de qualité paysagère, dès lors qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour l'accès au terrain ou pour le fonctionnement des réseaux.

Un relevé des arbres existants devra être réalisé justifiant de la prise en compte de cet existant.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces libres et plantations à créer ou à conserver peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, pour préserver des plantations existantes de qualité particulière sur le terrain d'opération ou pour améliorer l'intégration du projet dans le site.

7.2. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les opérations doivent respecter les objectifs de localisation et de dimensionnement des espaces verts et plantations prévus aux OAP.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation (lotissement, ZAC ...) doivent prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs, représentant une emprise d'au moins 10 % de la superficie d'assiette de l'opération.
Ces espaces seront positionnés et aménagés de telle sorte qu'ils constituent un lieu d'usage facile d'accès et d'usage pour les habitants de l'opération. Ils pourront intégrer les éventuels ouvrages hydrauliques à ciel ouvert nécessaires à l'assainissement pluvial de l'opération.
- A l'échelle des terrains individualisés (hors espaces communs), les espaces libres de pleine terre doivent représenter au minimum les proportions suivantes par rapport à la superficie totale du terrain :

| Zones | Superficie du terrain | Espaces libres de pleine terre minimum |
|-------|-------------------------------|--|
| 1AU | ≤ 250 m ² | non réglementé |
| | > 250 et ≤ 500 m ² | 10 % |
| | > 500 et ≤ 750 m ² | 15 % |
| | > 750 m ² | 20 % |

- Les toitures végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des minimums d'espaces libres de pleine terre prévus ci-dessus, jusqu'à concurrence de 25% de leur surface.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement s'appliquent, sauf indication particulière, pour les projets de construction neuve, d'extension ou de changement de destination de constructions existantes.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers. Les places de stationnement seront aménagées de façon à permettre la circulation des véhicules par tous temps.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m² (place uniquement), et d'environ 25 m² si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 8.4, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher créée ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
Toutefois, lorsque l'extension n'implique pas la création d'un logement et que la surface de plancher créée, en une seule opération ou en opérations successives, n'excède pas 40 m², les obligations minimales prévues aux alinéas 8.2 et 8.3 suivants ne s'appliquent pas.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création de logement(s) et ne crée pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L136-36, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un TCSP,
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides, dans le cas de constructions d'habitat collectif ou de bureaux.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

| Destination | Sous-destination | Obligations minimales |
|---|--|--|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Non réglementé |
| | Exploitation forestière | Non réglementé |
| Habitation | Logement | 1 place par logement de SP inférieure à 45 m ² 1,5 place par logement de SP de 45 à 70 m ² 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 70 m ² |
| | Hébergement | 1 place par tranche de 2 chambres |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Non réglementé |
| | Restauration | Non réglementé |
| | Commerce de gros | Non réglementé |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place par tranche de 60 m ² de SP |
| | Hébergement hôtelier et touristique | Non réglementé |
| | Cinéma | Non réglementé |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Non réglementé |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Non réglementé |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Non réglementé |
| | Salles d'art et de spectacles | Non réglementé |
| | Équipements sportifs | Non réglementé |
| | Autres équipements recevant du public | Non réglementé |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | Non règlementé |
| | Entrepôt | Non réglementé |
| | Bureau | 1 place par tranche de 60 m ² de SP |
| | Centre de congrès et d'exposition | Non règlementé |

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Constructions de la sous-destination "Logement" :
1 place de stationnement par logement lorsque l'opération projetée excède 2 logements, à l'intérieur des constructions, en garage à vélos ou en aire dédiée avec équipement de support.
- Dans les autres cas de constructions, les dispositions applicables sont celles prévues le cas échéant par le Code de la Construction et de l'Habitation.

8.4. POSSIBILITE DE MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Sécurité et suffisance des accès :
 - Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
 - Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies et à la sécurité de leurs usagers.
 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Dimensionnement des accès
 Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale :
 - . de 4 mètres en façade de voie et de manière continue dans le cas d'une bande d'accès,
 - . de 3 mètres en façade de voie dans les autres cas
- Organisation des nouveaux accès, notamment créés sous la forme de bandes d'accès :
 - . sauf impossibilité technique, une nouvelle bande d'accès doit être accolée à un accès existant, soit sur le terrain initial avant division, soit sur un terrain limitrophe.
 - . la juxtaposition d'une nouvelle bande d'accès à 2 accès existants sur le terrain initial avant division ou sur un terrain limitrophe (produisant ainsi 3 accès ou plus accolés) est interdit.
 - . la création de 3 ou plus nouveaux accès (directs ou sous la forme d'une bande) desservant, depuis une même voie publique, des terrains destinés à la construction et issus d'une même opération de division est interdit.
 - . la longueur d'une bande d'accès ne peut excéder 50 mètres comptés à partir de la voie de desserte.

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

- Règles générales :
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
 - Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de rétrocession envisagée dans le domaine public, respecter le cahier des charges technique établi par la collectivité.
 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent être considérées comme des voies de desserte locale, favorisant des vitesses réduites (zone 30, ralentisseurs, plateaux surélevés, stationnements alternés ...) et avec des emprises des voies réduites au profit des circulations piétonnes ou mixtes.

- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les continuités fixées par l'OAP du secteur considéré.
En l'absence d'exigence définie aux OAP, la création d'impasse est admise :
 - . soit lorsque le contexte foncier et/ou les caractéristiques de l'opération ne permette pas d'autre solution. Dans ce cas, la longueur de l'impasse ne peut excéder 75 mètres,
 - . soit dans l'attente d'un prolongement et d'un bouclage dans le cadre d'une opération ultérieure.
 - L'ouverture d'une voie à la circulation automobile ne doit pas créer de difficulté ou de danger pour la circulation générale et peut-être refusée lorsqu'elle débouche à moins de 30 m d'un carrefour ou d'un virage.
- Aménagements pour le retournement des véhicules et la collecte des déchets ménagers :
- Au-delà d'une longueur de 50 mètres, les voies en impasse, à prolonger ou à créer, doivent comporter dans leur partie terminale un aménagement de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour.
 - Lorsque qu'une voie en impasse, à prolonger ou à créer, ne comporte pas dans sa partie terminale un aménagement de retournement permettant au service de collecte des déchets ménagers de faire demi-tour sans marche arrière, il doit être prévu un espace de collecte regroupée des déchets ménagers à l'entrée de l'impasse.
- Dimensions
- Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimum de 6 mètres.

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

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

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

Dans le cas de la construction d'ensembles de logements, de la construction d'activités ou d'équipements de taille significative, des emprises destinées à la circulation piétonne ou cycliste pourront être exigées, en fonction de la configuration et de l'importance de l'opération, de manière à faciliter et à sécuriser l'accès aux espaces publics, commerces ou équipements situés à proximité du projet, et en compatibilité avec les OAP.

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

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

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

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

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau.

Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Afin d'autoriser le raccordement gravitaire du projet de construction au réseau d'assainissement collectif public et conformément au règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, la dalle de la construction ainsi que les ouvrages d'accès aux évacuations privées d'eaux usées doivent être implantés à un niveau supérieur ou égal à celui de la chaussée publique. A défaut, le projet sera raccordé par l'intermédiaire d'une pompe individuelle de relèvement.

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

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

- Tout projet susceptible de modifier l'écoulement naturel des eaux devra respecter les règles définies par le Schéma Directeur Intercommunal de gestion des eaux pluviales, qui comprend un zonage, un règlement et une notice, rappelés en annexe du dossier de PLU.
- Les règles du zonage pluvial imposent la gestion des pluies courantes à fortes par rétention temporaire et infiltration. A ce titre, aucun branchement au réseau pluvial public n'est à prévoir.
- Toutefois, une restitution à débit limité peut être envisagée en cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer toutes les pluies jusqu'à la période de retour d'insuffisance minimale à assurer tel que définie dans le zonage pluvial. Dans ce cas et selon les exutoires disponibles, le branchement vers un ouvrage public pourra être envisagé.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

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

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

10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU couvre les espaces non ouverts à l'urbanisation, destinés à une urbanisation future organisée principalement pour l'accueil d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de la zone 2AU est subordonnée à la définition d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant les terrains concernés, intégrée dans le cadre d'une procédure d'ajustement du PLU (révision, modification, mise en compatibilité ...).

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

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

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

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

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

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble et l'urbanisation future de la zone.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

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

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

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

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, AP

CARACTERE DES ZONES

Les zones A et AP sont des zones de protection de secteurs, équipés ou non, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A couvre les espaces destinés à l'accueil de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

La zone AP couvre les espaces d'exploitation des terres et de protection des paysages agricoles.

Une partie de la zone AP est comprise dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).

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

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

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

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

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

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

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve de dispositions particulières prévues dans les règlements de PPRN rappelés en Annexe du PLU, dans la zone de risque concernée.

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

Dans la zone A :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont admises, à l'exclusion de la création de locaux d'habitation.

Dans la zone AP :

Seules sont admis les installations et aménagements de sols nécessaires à l'exploitation agricole.

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

Seuls sont admis

- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés.
- les équipements légers et aménagements nécessaires à la préservation ou à la restauration des espaces et milieux naturels,
- les cheminements piétonniers et cyclables et sentes équestres ni cimentés ou bitumés,
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- les équipements et aménagements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

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

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

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

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

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

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires :

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

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

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou de leur mise en œuvre, compromettre la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Sur les terrains compris dans l'enveloppe des zones du risque du PPRN, les affouillements et exhaussements de sols doivent respecter les dispositions particulières prévues dans son règlement.

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

Les aires de dépôt et de stockage sont admises uniquement dans la zone A et à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole.

ARTICLE 3 –SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES OU D'INFORMATIONS

| Secteur ou site | Dispositions applicables |
|---|---|
| Emplacements réservés pour aménagements, installations, ouvrages ou d'espaces verts | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations. |
| Enveloppes des zones de risques des PPRN | Dans ces enveloppes, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement de PPRN applicable, rappelé en annexe du PLU. |
| Espaces Proches du Rivage | <p>Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues en liaison avec les espaces littoraux, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état sanitaire, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens.</p> <p>Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, l'arbre supprimé doit être remplacé par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement).</p> <p>Dans ces espaces, l'installation d'éolienne est interdite.</p> |
| Haies et ripisylve protégées | <p><u>Les haies et ripisylve protégées doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (cf. préconisations d'essences en annexe du Règlement).</u></p> <p><u>Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie protégée</u> doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, en application de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Cette dernière sera refusée ou soumise à conditions particulières</u> si les travaux sont de nature à porter atteinte à la haie de manière durable, et s'ils ne sont pas justifiés au regard du mauvais état sanitaire des arbres ou arbustes, d'un risque avéré pour les personnes ou biens, ou d'un besoin fonctionnel agricole ou d'accès.</p> <p><u>Il est admis la réduction par défrichage ponctuel d'un linéaire de haie protégée</u>, en cas de nécessité fonctionnelle pour la création d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage d'un réseau public. Cette réduction doit avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, de chemin ou de réseau envisagé.</p> <p><u>En dehors de ces cas, les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité ou la continuité d'une haie protégée</u>, du fait de la nature du projet ou de sa proximité immédiate avec la haie, sont interdites.</p> <p><u>Sont élégamment interdits l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive</u> des arbres à grand développement faisant partie des haies protégées.</p> |

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Dans les autres cas en zone A, les constructions doivent être implantées comme suit :

- en retrait de 75 mètres minimum de l'axe de la RD25,
- en retrait de 10 mètres minimum de la route de Coux,
- en retrait de 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

L'extension d'une construction existante qui est implantée avec un retrait moindre que ceux prescrits ci-dessus ou l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction, sont admises à condition de ne pas réduire le recul existant.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- non réglementé lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite de zone A ou Ap,
- en recul de 10 mètres minimum des limites séparatives lorsque celles-ci constituent une limite de zone A ou Ap, et des limites des zones autres que A ou Ap,
- en recul de 10 mètres minimum de la limite d'emprise des cours d'eau ou fossés,
- en recul de 3 mètres minimum dans les autres cas, sauf en cas d'application des distances d'implantation ou d'extension découlant du principe de réciprocité de l'article L111-3 du code rural.

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

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A, la hauteur totale des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 6 mètres.

Une hauteur supérieure est admise lorsque leurs caractéristiques techniques ou les besoins liés à l'exploitation agricole l'exigent.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

▪ Projet architectural

- Les projets de construction, d'extension ou d'aménagement de bâtiments à destination agricole pourront être conçus :
 - . selon la typologie bâtie et les matériaux de construction de type traditionnel de la région (cf. alinéas 6.2),
 - . selon une typologie bâtie et des matériaux contemporains.
- Dans tous les cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de la construction et aux besoins d'exploitation.

▪ Aspect des façades

- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige.
- La couleur des bardages métalliques, en bois ou en autre matériau destiné à être recouvert et/ou peint, s'accordera avec celle des enduits, badigeons et peintures des constructions traditionnelles du secteur, avec des teintes majoritairement blanc cassé à beige, ou gris.
- Les bardages bois pourront être de teinte naturelle. Pour les dépendances agricoles de petit volume, il est également admis une peinture dont la couleur respectera le nuancier indiqué en Annexe du Règlement
- Les couleurs blanches et de tons vifs, et l'emploi à nu de tôle galvanisée, sont interdits.

▪ Aspect des toitures

- La réalisation de toitures en pentes, couvertes de tuiles rondes de couleur terre cuite, est préconisée.
- Les autres types de toitures sont admises à condition qu'elles ne soient pas brillantes (tôle galvanisée à nu ...) ou de couleur vive.
- Les constructions de plus de 30 m² d'emprise au sol doivent avoir une toiture à plusieurs pans.

▪ Aspect des menuiseries

- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.

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

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments, pompe à chaleur géothermique, ...), ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique (tel que l'isolation par l'extérieur, toitures végétalisées), sont encouragées.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère.
Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
 - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires et d'une végétalisation en toiture ne pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
 - . Dans le cas d'une toiture en pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture. Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.
 - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil tel que prévu à l'article 9.4 des Dispositions Générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés.

6.4. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur des clôtures est calculée depuis l'espace public.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), d'aspect béton (panneaux ou poteaux), en fils barbelés, en brande, ainsi que les merlons.
- Les clôtures doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois ajourée.
Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune, et pour cela présenter un espace minimum de 20 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, ou un autre dispositif de passage de faune tel qu'illustré en annexe 4 du présent Règlement.
- Dans les zones de risques de submersion marine, les clôtures sont soumises à prescriptions particulières destinées à assurer leur transparence hydraulique, c'est-à-dire leur moindre incidence sur l'écoulement des eaux. Les dispositions applicables selon le projet (création, transformation ou remplacement de clôtures) et selon la zone de risque applicable, sont précisées dans le Règlement du PPRN en Annexe du PLU.

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

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS

De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

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

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

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

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

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Schéma directeur d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Afin d'autoriser le raccordement gravitaire du projet de construction au réseau d'assainissement collectif public et conformément au règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, la dalle de la construction ainsi que les ouvrages d'accès aux évacuations privées d'eaux usées doivent être implantés à un niveau supérieur ou égal à celui de la chaussée publique. A défaut, le projet sera raccordé par l'intermédiaire d'une pompe individuelle de relèvement.

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

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

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

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

- Tout projet susceptible de modifier l'écoulement naturel des eaux devra respecter les règles définies par le Schéma Directeur Intercommunal de gestion des eaux pluviales, qui comprend un zonage, un règlement et une notice, rappelés en annexe du dossier de PLU.
- Les règles du zonage pluvial imposent la gestion des pluies courantes à fortes par rétention temporaire et infiltration. A ce titre, aucun branchement au réseau pluvial public n'est à prévoir.
- Toutefois, une restitution à débit limité peut être envisagée en cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer toutes les pluies jusqu'à la période de retour d'insuffisance minimale à assurer tel que définie dans le zonage pluvial. Dans ce cas et selon les exutoires disponibles, le branchement vers un ouvrage public pourra être envisagé.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

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

CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AO, AOR

CARACTERE DES ZONES

La zone AO couvre les secteurs de constructions et installations regroupées liés aux activités agricoles traditionnelles du secteur, notamment liés à la mer (aquaculture, saliculture, élevage extensif).

La zone AOR couvre les secteurs de marais salés constituant des espaces remarquables du littoral, pouvant intégrer des constructions et installations liés aux activités aquacoles, et des aménagements liés aux activités agricoles traditionnelles de saliculture et d'élevage extensif.

Les zones AO et AOR sont comprises dans les Espaces Proches du Rivage (EPR)

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

Une partie des zones AO et AOR est comprise dans la bande littorale de 100 mètres dont la délimitation est rappelée sur le Document Graphique.

Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont soumis aux dispositions des articles L121-16 et suivants du Code de l'Urbanisme, et aux dispositions particulières définies à l'article 1.2 du présent règlement.

La zone AOR recouvre des espaces remarquables du littoral, répertoriés au titre des articles L121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme. Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont soumis aux dispositions des articles R121-5 et R121-6 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

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

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

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

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve de dispositions particulières prévues dans les règlements de PPRN rappelés en Annexe du PLU, dans la zone de risque concernée.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole " :*
 - Dans la zone AO :

Seuls sont admis pour cette sous-destination les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires à l'exercice des activités aquacoles, de saliculture ou d'élevage extensif, y compris les ouvrages et aménagements liés au fonctionnement ou à l'entretien des bassins, réseaux hydrauliques et réseaux de dessertes des marais aménagés pour ces activités.

Dans la bande littorale de 100 mètres, ces constructions, installations, ouvrages et aménagements sont admis à condition d'exiger la proximité immédiate de l'eau.
 - Dans la zone AOR :

Seuls sont admis pour cette sous-destination et dans les conditions prévues à l'article R121-5 du code de l'urbanisme,

 - . les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires à l'exercice des activités aquacoles, y compris les ouvrages et aménagements liés au fonctionnement ou à l'entretien des bassins, réseaux hydrauliques et réseaux de dessertes des marais aménagés pour ces activités.
 - . les aménagements nécessaires à l'exercice des activités de saliculture ou d'élevage extensif.

Dans la bande littorale de 100 mètres, ces constructions, installations, ouvrages et aménagements sont admis à condition d'exiger la proximité immédiate de l'eau.
 - Dans les zones AO et AOR, les locaux et aménagements destinés la dégustation des produits de l'aquaculture sont admis aux conditions suivantes :
 - . cette activité doit être exercée à titre secondaire par les professionnels conchyliculteurs,
 - . les dispositions de la Charte rappelée en annexe du présent Règlement doivent être respectées,
 - . les locaux et aménagements concernés doivent conçus de manière à permettre une intégration paysagère qualitative et être situés hors de la bande littorale de 100 mètres.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*
 - Dans la zone AO :
Seuls sont admis pour cette sous-destination les installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
 - Dans la zone AOR :
Seuls sont admis pour cette sous-destination et dans les conditions prévues à l'article R121-5 du code de l'urbanisme :
 - . les équipements légers et démontables et les aménagements nécessaires à la préservation ou à la restauration des espaces et milieux naturels,
 - . les cheminements piétonniers et cyclables et sentes équestres, ni cimentés ou bitumés,
 - . les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - . les équipements légers nécessaires au fonctionnement des réseaux, dont la localisation répond à des nécessités techniques de service public dont la desserte des activités aquacoles admises dans la zone,
 - . les équipements et aménagements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations,
 - . les ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement de bassins de collecte et de traitement d'eaux pluviales collectives.

Dans la bande littorale de 100 mètres, ces équipements, installations, ouvrages et aménagements sont admis à condition d'exiger la proximité immédiate de l'eau.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

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

Les usages et affectations des sols, et les activités interdites ou admises avec limitations sont définis dans le tableau suivant.

Dans le cas où ceux-ci sont admis avec limitations, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

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

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

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

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

Ils doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant, de manière à ne pas dénaturer le caractère du site.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou de leur mise en œuvre, compromettre la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Sur les terrains compris dans l'enveloppe des zones du risque du PPRN, les affouillements et exhaussements de sols doivent respecter les dispositions particulières prévues dans son règlement.

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

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition d'être nécessaire à l'exercice des activités aquacoles (piquets, matériels ...).

Dans la bande littorale de 100 mètres, ces dépôts sont doivent être liés aux activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

Dans tous les cas, ces aires doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (plantations sur leur pourtour ...) de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des perspectives paysagères des marais, des chenaux et de leur abords, et aux vues depuis le front littoral de l'estuaire de la Seudre.

ARTICLE 3 –SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES OU D'INFORMATIONS

| Secteur ou site | Dispositions applicables |
|---|---|
| Espaces Boisés Classés | Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément aux articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. |
| Emplacements réservés pour aménagements, installations, ouvrages ou d'espaces verts | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations. |
| Enveloppes des zones de risques des PPRN | Dans ces enveloppes, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement de PPRN applicable, rappelé en annexe du PLU. |
| Espaces Proches du Rivage | <p>Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues en liaison avec les espaces littoraux, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état sanitaire, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens.</p> <p>Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, l'arbre supprimé doit être remplacé par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement).</p> <p>Dans ces espaces, l'installation d'éolienne est interdite.</p> |
| Haies et ripisylve protégées | <p><u>Les haies et ripisylve protégées doivent être maintenues et régénérées</u> par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (cf. préconisations d'essences en annexe du Règlement).</p> <p><u>Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie protégée</u> doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, en application de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Cette dernière sera refusée ou soumise à conditions particulières</u> si les travaux sont de nature à porter atteinte à la haie de manière durable, et s'ils ne sont pas justifiés au regard du mauvais état sanitaire des arbres ou arbustes, d'un risque avéré pour les personnes ou biens, ou d'un besoin fonctionnel agricole ou d'accès.</p> <p><u>Il est admis la réduction par défrichage ponctuel d'un linéaire de haie protégée</u>, en cas de nécessité fonctionnelle pour la création d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage d'un réseau public. Cette réduction doit avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, de chemin ou de réseau envisagé.</p> <p><u>En dehors de ces cas, les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité ou la continuité d'une haie protégée</u>, du fait de la nature du projet ou de sa proximité immédiate avec la haie, sont interdites.</p> <p><u>Sont élégamment interdits l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive</u> des arbres à grand développement faisant partie des haies protégées.</p> |

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sauf nécessité technique pour les services publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles ou à modifier implantées le long des chenaux s'attachera à s'inscrire harmonieusement dans l'organisation des constructions limitrophes existantes.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions seront implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction des caractéristiques des terrains et des nécessités de fonctionnement des activités aquacoles ou de service public.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé

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

Non règlementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le long des chenaux, la hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions limitrophes. Elle ne doit pas excéder 6,5 mètres à l'égout sauf nécessité technique pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les autres cas, la hauteur des constructions à destination d'activité aquacole ne doit pas excéder 6,5 mètres à l'égout.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA CONSTRUCTION, L'EXTENSION ET L'AMENAGEMENT DE BATIMENTS D'EXPLOITATIONS AQUACOLES :

- Volumétrie générale et aspect général des constructions
 - Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, installations d'auvents ou vérandas.
- Façades
 - Le bardage bois sera utilisé avec de préférence des planches de bois non rabotées. Le bois pourra être de couleur naturelle, grisé, ou peint en blanc à condition de ne pas être de ton vif.
Dans le cas des regroupements de bâtiments le long des chenaux, les peintures de couleurs vives sont également admises.
 - La construction maçonnée enduite pourra être utilisée pour des petits bâtiments, et en soubassement (jusqu'aux environs du niveau haut des portes du rez-de-chaussée) pour les bâtiments de plus grande importance. La maçonnerie sera recouverte d'un lait de chaux ou peinture blanche.
 - Le bardage métallique pourra être utilisé pour les grands bâtiments, avec un traitement similaire de la toiture et de la façade, sauf en cas d'utilisation de plaques ondulées en toiture.
La couleur du bardage métallique sera ton non vif, de teinte grise, blanche, verte ou bleue.
Des couleurs différentes et/ou de ton vif sont admis dans le cas des regroupements de bâtiments le long des chenaux, à condition de représenter moins de la moitié de la surface de chaque façade du bâtiment.
 - Les façades ou parties de façades existantes en pierre de taille, ou en briques appareillées doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- Toitures :
 - Pour les toitures de bâtiments de petite taille, les couvertures seront en tuiles mécaniques, en tuile canal "tige de botte", ou en panneaux de tuiles, non vernissées et de couleur terre cuite. D'autres matériaux sont admis pour la restauration ou extension de toitures couvertes d'un autre matériau.
 - Les toitures des grands bâtiments à usage d'activité aquacole peuvent être recouvertes en matériaux plus industriels, de type plaque ondulée de couleur sombre ou bien d'acier prélaqué de couleur sombre ou similaire à celle du bardage métallique utilisé en façade.
 - Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture. Dans le cas des bâtiments de petite taille d'aspect traditionnel (type cabanes ostréicoles), leur disposition et leur surface sur le ou les pans de toitures concernés seront pensés de façon à bien à préserver son caractère architectural, en préservant notamment une proportion majoritaire de tuiles.
- Ouvertures et menuiseries :
 - Le regroupement des ouvertures en bandes linéaires, recoupées verticalement, est préconisé. Seuls quelques éléments ponctuels isolés seront admis. Les matériaux seront le bois, le métal et le PVC.
 - Les couleurs des menuiseries (y compris portes de hangar) sont soumises aux mêmes dispositions que celles prévues pour le bardage bois et le bardage métallique en façades.
 - Les portes seront pleines, en bois ou en métal.
 - Les volets extérieurs seront interdits.

- Enseignes
 - Les enseignes seront de préférence fixées sur les clôtures plutôt que sur les façades.
- Bâtiments et ouvrages annexes
 - Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

6.2. CLOTURES

- Les abords des constructions et des terrains seront préférentiellement non clôturés. Il sera utilisé de préférence les mouvements de terrain (digues, fossés, remblais existants) pour une fermeture naturelle des terrains et des exploitations.
- En cas d'installation, l'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Les clôtures seront les plus transparentes possibles par l'utilisation de grillage, de préférence à grandes mailles, le cas échéant doublées par des plantations.
- Dans les zones de risques de submersion marine, les clôtures sont soumises à prescriptions particulières destinées à assurer leur transparence hydraulique, c'est-à-dire leur moindre incidence sur l'écoulement des eaux. Les dispositions applicables selon le projet (création, transformation ou remplacement de clôtures) et selon la zone de risque applicable, sont précisées dans le Règlement du PPRN en Annexe du PLU.

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

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les espaces libres de toute construction et ceux non aménagés pour la circulation des véhicules ou pour les besoins fonctionnels des activités aquacoles admises dans la zone, doivent être aménagés ou préservés en espaces verts de pleine terre, ou le cas échéant traités en matériaux perméables non cimentés ou bitumés.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS

De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Les constructions qui le nécessitent doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, l'alimentation pourra être réalisée soit par captage, forage ou puit particulier conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

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

- Tout projet susceptible de modifier l'écoulement naturel des eaux devra respecter les règles définies par le Schéma Directeur Intercommunal de gestion des eaux pluviales, qui comprend un zonage, un règlement et une notice, rappelés en annexe du dossier de PLU.
- Les règles du zonage pluvial imposent la gestion des pluies courantes à fortes par rétention temporaire et infiltration. A ce titre, aucun branchement au réseau pluvial public n'est à prévoir.
- Toutefois, une restitution à débit limité peut être envisagée en cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer toutes les pluies jusqu'à la période de retour d'insuffisance minimale à assurer tel que définie dans le zonage pluvial. Dans ce cas et selon les exutoires disponibles, le branchement vers un ouvrage public pourra être envisagé.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, NR

CARACTERE DES ZONES

Les zones N et NR sont des zones de protection de secteurs, équipés ou non, en raison :

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

La zone N couvre les secteurs d'espaces naturels et boisés protégés, comprenant du bâti isolé ou diffus.

La zone NR couvre les secteurs d'espaces naturels et boisés constitutifs d'espaces remarquables du littoral, répertoriés au titre des articles L121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme. Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont soumis aux dispositions des articles R121-5 et R121-6 du code de l'urbanisme.

Une partie des zones N et NR est comprise dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).

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

Une partie des zones N et NR est comprise dans la bande littorale de 100 mètres dont la délimitation est rappelée sur le Document Graphique.

Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont soumis aux dispositions des articles L121-16 et suivants du Code de l'Urbanisme, et aux dispositions particulières définies à l'article 1.2 du présent règlement.

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

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

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

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

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

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve de dispositions particulières prévues dans les règlements de PPRN rappelés en Annexe du PLU, dans la zone de risque concernée.

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

Uniquement dans la zone N, sont admises les extensions des bâtiments d'habitation existants aux conditions suivantes :

- le projet doit se situer en dehors de la bande littorale de 100 mètres,
- le projet ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site,
- l'extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU si celle-ci est inférieure à 100 m², dans la limite de 130 m² de surface de plancher totale (constructions existantes + projet d'extension)
- l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU si celle-ci est égale ou supérieure à 100 m², dans la limite de 60 m² de surface de plancher pour l'extension,
- le projet sera conforme aux dispositions d'emprise au sol et de hauteur prévues aux articles 5.1 et 5.2 du présent règlement.

Sont également admises dans la zone N, les constructions et extensions d'annexes liées aux habitations existantes aux conditions suivantes :

- le projet doit se situer en dehors de la bande littorale de 100 mètres,
- dans les Espaces Proches du Rivage (EPR), seule l'extension des annexes existantes est admise,
- l'implantation, l'emprise au sol et la hauteur des annexes nouvelles ou faisant l'objet d'une extension seront conformes aux dispositions des articles 4.3, 5.1 et 5.2 suivants.

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

Dans la zone N, seuls sont admis :

- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la coupure d'urbanisation établie entre les zones urbaines de La Tremblade et de Ronce-les-Bains,
- les équipements légers et aménagements nécessaires à la préservation ou à la restauration des espaces et milieux naturels,
- les cheminements piétonniers et cyclables et sentes équestres ni cimentés ou bitumés,
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- les équipements et aménagements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations.

Dans la zone NR, seuls sont admis dans les conditions prévues à l'article R121-5 du code de l'urbanisme :

- les équipements légers et démontables et les aménagements nécessaires à la préservation ou à la restauration des espaces et milieux naturels,
- les cheminements piétonniers et cyclables et sentes équestres ni cimentés ou bitumés,
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- les équipements légers nécessaires au fonctionnement des réseaux, dont la localisation répond à des nécessités techniques de service public,
- les équipements et aménagements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations.

Dans la bande littorale de 100 mètres en zones N ou NR, ces équipements, installations, ouvrages et aménagements sont admis à condition d'exiger la proximité immédiate de l'eau.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

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

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

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

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

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

Dans la zone N, les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires :

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

Ils doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou de leur mise en œuvre, compromettre la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Dans la zone NR, les affouillements et exhaussements de sols sont admis de ne pas remettre en cause le fonctionnement hydraulique naturel des sols, ni la sauvegarde de la flore caractéristique des zones humides et des milieux littoraux, et à condition de répondre à un impératif technique :

- soit pour l'exploitation forestière ou l'entretien des espaces forestiers,
- soit de protection contre les risques naturels,
- soit de protection ou de restauration des espaces et milieux naturels,
- soit de fonctionnement des réseaux de service public ou d'intérêt collectif.

Sur les terrains compris dans l'enveloppe des zones du risque du PPRN, les affouillements et exhaussements de sols doivent respecter les dispositions particulières prévues dans son règlement.

ARTICLE 3 –SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES OU D'INFORMATIONS

| Secteur ou site | Dispositions applicables |
|---|---|
| Espaces Boisés Classés | Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément aux articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. |
| Emplacements réservés pour aménagements, installations, ouvrages ou d'espaces verts | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations. |
| Enveloppes des zones de risques des PPRN | Dans ces enveloppes, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement de PPRN applicable, rappelé en annexe du PLU. |
| Espaces Proches du Rivage | <p>Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues en liaison avec les espaces littoraux, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état sanitaire, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens.</p> <p>Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, l'arbre supprimé doit être remplacé par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement).</p> <p>Dans ces espaces, l'installation d'éolienne est interdite.</p> |
| Haies et ripisylve protégées | <p><u>Les haies et ripisylve protégées doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (cf. préconisations d'essences en annexe du Règlement).</u></p> <p><u>Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie protégée doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, en application de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme.</u></p> <p><u>Cette dernière sera refusée ou soumise à conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à la haie de manière durable, et s'ils ne sont pas justifiés au regard du mauvais état sanitaire des arbres ou arbustes, d'un risque avéré pour les personnes ou biens, ou d'un besoin fonctionnel agricole ou d'accès.</u></p> <p><u>Il est admis la réduction par défrichage ponctuel d'un linéaire de haie protégée, en cas de nécessité fonctionnelle pour la création d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage d'un réseau public. Cette réduction doit avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, de chemin ou de réseau envisagé.</u></p> <p><u>En dehors de ces cas, les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité ou la continuité d'une haie protégée, du fait de la nature du projet ou de sa proximité immédiate avec la haie, sont interdites.</u></p> <p><u>Sont élégamment interdits l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive des arbres à grand développement faisant partie des haies protégées.</u></p> |

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées comme suit :

- en retrait de 75 mètres minimum de l'axe de la RD25,
- en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des autres routes départementales,
- en retrait de 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

L'extension d'une construction existante qui est implantée avec un retrait moindre que ceux prescrits ci-dessus ou l'implantation d'une annexe contiguë à cette construction, sont admises à condition de ne pas réduire le recul existant.

Est également admis l'implantation avec un retrait moindre d'une construction ou d'une annexe située derrière une construction existante de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres depuis les limites séparatives.

Une implantation à une distance inférieure ou en limite séparative est admise pour l'extension dans son prolongement d'une construction déjà implantée à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau ou un fossé, les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de la limite d'emprise du cours d'eau ou fossé.

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

Les annexes d'habitations admises dans la zone N doivent être situées à une distance maximale de 25 mètres de l'habitation à laquelle elles sont liées (distance mesurée entre façades, ou depuis le bord extérieur des margelles ou terrasses basses pour les piscines, les plus proches).

Cette distance peut être toutefois être augmentée :

- pour tenir compte des contraintes liées à l'aire d'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain,
- si l'annexe est destinée à l'accueil d'animaux (box pour chevaux, abri pour volailles ...). Dans ce cas doit être située à une distance maximale de 50 mètres de l'habitation.

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (existantes + projetées), non compté les piscines extérieures, ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments annexes d'habitations non nécessaires à l'exploitation agricole (garages, abris, ... non compté les piscines extérieures) ne doit pas excéder un total (annexes existantes + projetées) de 50 m² sur le terrain concerné.

Non réglementé dans les autres cas

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder :

- 8,5 mètres au faitage dans le cas d'une toiture en pente,
- 6,5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

La hauteur des annexes d'habitation non contiguës aux constructions principales ne doit pas excéder :

- 4,5 mètres au faitage dans le cas d'une toiture en pente,
- 3 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

Dans le cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra être maintenue dans sa hauteur existante.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au paysage dans lequel le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais ne sont pas autorisés sous nécessité technique pour les services publics ou pour la protection contre les risques d'inondation.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui de la construction d'origine.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les extensions seront composées de volumes simples, respectant la volumétrie du bâtiment initial, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies et espaces publics.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- Dans le cas de projets d'extension ou de reconstruction non visibles depuis les voies et espaces publics, il pourra être appliqué les dispositions prévues à l'alinéa 6.3 suivant.

▪ Façades

- Les façades ou parties de façades en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- Les façades maçonnées en moellons seront enduites par léger recouvrement ou par joints pleins (moellons affleurant), à l'exception des structures en pierre de taille (chaînages, encadrement des ouvertures, ...). L'enduit réalisé doit être réalisé au nu des pierres de taille, sans surépaisseur apparente au niveau des chaînages et des ouvertures.
Les moellons pourront rester en pierres apparentes si tel était le cas sur la construction d'origine.
- Tous les éléments du décor de façade seront conservés ou reconstitués, et le cas échéant serviront de référence en cas d'extension de la construction le long d'un voie ou emprise publique.
- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents sont admis s'ils sont conformes à la construction initiale.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés, en assurant une continuité d'aspect ou avec la construction initiale.

- Les bardages sont autorisés sur les constructions annexes ainsi que de manière limitée (moins de 25% des façades sur voies ou emprises publiques ou communes) sur les constructions principales. Ils doivent être de teinte bois naturel, ou dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, verts gris, vert pastel.
 - Les bardages ou placages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.
- Toitures
 - Les couvertures de toitures des constructions et de leurs extensions doivent être maintenues ou restituées en rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte" non vernissées, de couleur terre cuite. D'autres matériaux ou aspects sont admis s'ils sont conformes à la couverture à la couverture originelle ou bien prévu dans le cadre d'un projet de renforcement des performances énergétiques ou thermiques.
 - Les toitures des extensions seront limitées à 2 pans. Les pentes de toitures seront comprises entre 28 et 32%, sauf pente différente conforme à la construction initiale ou bien nécessaire à l'intégration de dispositifs de performances thermiques et énergétiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.5.
- Ouvertures et menuiseries
 - La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments doit respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes conformes au style originel de la construction.
 - Les fenêtres seront plus hautes que larges, selon une proportion d'au moins "hauteur = largeur x 1,5", sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongeaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas où la façade initiale présente une composition particulière,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'ilots bâtis.
 - Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
 - Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
 - Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).
- Bâtiments et ouvrages annexes
 - Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
 - Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie (inférieure à 12 m² ou 20 m²) non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics, ou depuis les espaces communs ou privés d'ilots bâtis, il pourra être appliqué les dispositions prévues à l'alinéa 6.3 suivant.
 - Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche possible de l'aspect d'origine.

6.3. EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS RECENTES ET LEURS ANNEXES

▪ Seuil d'implantation

- Le niveau du rez-de-chaussée devra respecter celui de la construction d'origine ou celui du terrain naturel.

▪ Volumétrie générale et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, installations d'auvents ou vérandas en façades des voies, espaces publics ou communs.
- En cas de surélévation, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- Une adaptation de ces principes de volumétrie est admise dans le cadre d'un projet global cohérent relevant d'une création architecturale, si celle-ci s'inscrit dans la réinterprétation de l'aspect général des constructions traditionnelles du secteur.

▪ Façades

- L'aspect des matériaux laissés apparents de type pierre de taille ou moellons, ainsi que leur mise en œuvre (jointements ...), seront similaires aux façades des constructions traditionnelles du secteur.
- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction et en cohérence avec sa destination (notamment pour une activité ou un équipement public).
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnancement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
- Les bardages sont autorisés à condition d'être de teinte bois naturel, ou dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, verts gris, vert pastel.
- Les bardages ou placages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.

▪ Toitures

- Les toitures en pente seront de 2 à 4 pans, d'une pente comprise entre 28% et 32%, sauf pente différente conforme à la construction initiale, pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale, ou bien nécessaire à l'intégration de dispositifs de performances thermiques et énergétiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.5.
- Les couvertures de toitures en pente doivent être restituées en rondes de type canal, romane canal ou "tige de botte" non vernissées, de couleur terre cuite. D'autres matériaux et aspects sont admis s'ils sont conformes à la couverture originelle, dans le cas de vérandas, ou dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.5.
- Les toitures terrasses, à pente faible ou nulle et disposant d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture, ainsi que les toitures végétalisées, sont également admises à condition de concerner des constructions ou parties de constructions non directement placés en façade des voies et espaces publics.

▪ Ouvertures et menuiseries

- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage (maison de type Saintongeaise) ou étage d'attique,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies, depuis les espaces publics.
- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

▪ Bâtiments et ouvrages annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de faible superficie, sont admis :
 - . pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et/ou situées en limite séparative, une toiture d'un seul pan, d'une pente égale ou supérieure à 25 %,
 - . pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m², d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et matériaux en façade que ceux prévus pour les constructions principales à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains ou naturels environnants.

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

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments, pompe à chaleur géothermique, ...), ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique (tel que l'isolation par l'extérieur, toitures végétalisées), sont encouragées.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère.
Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
 - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires et d'une végétalisation en toiture ne pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
 - . Dans le cas d'une toiture en pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture. Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.

- . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil tel que prévu à l'article 9.4 des Dispositions Générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés.

6.5. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Sont interdits en clôture les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), d'aspect béton (panneaux ou poteaux), en fils barbelés, en brande, ainsi que les merlons.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés et le cas échéant restaurés.
- Les clôtures doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage ou à une palissade bois ajourée
Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune, et pour cela présenter un espace minimum de 20 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, ou un autre dispositif de passage de faune tel qu'illustré en annexe 4 du présent Règlement.
- Dans les zones de risques de submersion marine, les clôtures sont soumises à prescriptions particulières destinées à assurer leur transparence hydraulique, c'est-à-dire leur moindre incidence sur l'écoulement des eaux. Les dispositions applicables selon le projet (création, transformation ou remplacement de clôtures) et selon la zone de risque applicable, sont précisées dans l'Annexe n°7.4 du PLU.

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

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Dans le cas des terrains d'assiette de constructions, les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la superficie totale du terrain.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS

- De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).
- Les arbres de haute tige existants sur le terrain doivent être pris en compte dans les choix d'implantation des annexes nouvelles admises dans la zone N (hors espaces proches du rivage) et préservés.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale :
 - . de 4 mètres en façade de voie et de manière continue dans le cas d'une bande d'accès,
 - . de 3 mètres en façade de voie dans les autres cas

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

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

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

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

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Schéma directeur d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Afin d'autoriser le raccordement gravitaire du projet de construction au réseau d'assainissement collectif public et conformément au règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, la dalle de la construction ainsi que les ouvrages d'accès aux évacuations privées d'eaux usées doivent être implantés à un niveau supérieur ou égal à celui de la chaussée publique. A défaut, le projet sera raccordé par l'intermédiaire d'une pompe individuelle de relèvement.

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

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

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

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

- Tout projet susceptible de modifier l'écoulement naturel des eaux devra respecter les règles définies par le Schéma Directeur Intercommunal de gestion des eaux pluviales, qui comprend un zonage, un règlement et une notice, rappelés en annexe du dossier de PLU.
- Les règles du zonage pluvial imposent la gestion des pluies courantes à fortes par rétention temporaire et infiltration. A ce titre, aucun branchement au réseau pluvial public n'est à prévoir.
- Toutefois, une restitution à débit limité peut être envisagée en cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer toutes les pluies jusqu'à la période de retour d'insuffisance minimale à assurer tel que définie dans le zonage pluvial. Dans ce cas et selon les exutoires disponibles, le branchement vers un ouvrage public pourra être envisagé.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

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

CHAPITRE 13 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nj

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones Nj est une zone de protection qui couvre les sites d'espaces verts aménagés de proximité urbaine

Une partie de la zone Nj (côté ouest de Ronce-les-Bains) est comprise dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).

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

Une partie de la zone Nj (côté ouest de Ronce-les-Bains) est comprise dans la bande littorale de 100 mètres dont la délimitation est rappelée sur le Document Graphique.

Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont soumis aux dispositions des articles L121-16 et suivants du Code de l'Urbanisme, et aux dispositions particulières définies à l'article 1.2 du présent règlement.

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

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

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

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

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

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve de dispositions particulières prévues dans les règlements de PPRN rappelés en Annexe du PLU, dans la zone de risque concernée.

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" et "Équipements sportifs"*

Seuls sont admis pour ces sous-destinations, à condition de préserver le caractère principalement arboré et non imperméabilisé du site concerné :

- l'aménagement d'aires collectives de loisirs de plein air,
- l'aménagement de jardins partagés,
- l'aménagement d'aires de stationnement,
- l'aménagement d'accès et de cheminements piétons-cycles,
- les aménagements hydrauliques et les ouvrages de gestion des eaux pluviales,
- la mise en place ou la restauration de clôtures,
- les locaux techniques, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- les équipements légers et aménagements nécessaires à la préservation ou à la restauration des espaces et milieux naturels.

Dans la bande littorale de 100 mètres, seuls sont admis les installations et aménagements nécessaires à des services publics exigeant la proximité de l'eau, conformément à l'article L121-17 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

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

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

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

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

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

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

Sur les terrains compris dans l'enveloppe des zones du risque du PPRN, les affouillements et exhaussements de sols doivent respecter les dispositions particulières prévues dans son règlement.

ARTICLE 3 –SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES OU D'INFORMATIONS

| Secteur ou site | Dispositions applicables |
|---|---|
| Espaces Boisés Classés | Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément aux articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. |
| Emplacements réservés pour aménagements, installations, ouvrages ou d'espaces verts | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations. |
| Enveloppes des zones de risques des PPRN | Dans ces enveloppes, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement de PPRN applicable, rappelé en annexe du PLU. |
| Espaces Proches du Rivage | Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues en liaison avec les espaces littoraux, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état sanitaire, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens. Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, l'arbre supprimé doit être remplacé par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement). Dans ces espaces, l'installation d'éolienne est interdite. |

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 à ARTICLE 8

Non règlementés ou sans objet

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 et ARTICLE 10

Non règlementé ou sans objet

CHAPITRE 14 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ne, Nt, Nx

CARACTERE DES ZONES

Les zones Ne, Nt, Nx sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, destinés à prendre en compte et permettre l'évolution limitée des constructions et aménagements existants sur certains sites placés au sein des espaces naturels et forestiers.

La zone Ne couvre les espaces aménagés d'équipements sur le site de la Guilleterie.

La zone Nt couvre les espaces d'hébergements touristiques, d'activités et aménagements de loisirs, correspondant aux sites de campings en périphérie de Ronce-Les-Bains, de la Ville et à la pointe de Courbre, et à un centre de vacances en contexte forestier.

La zone Nx couvre les espaces aménagés et bâtis d'activités sur le site de la Guilleterie.

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

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

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

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

Dans la zone Nt :

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

Dans les zones Ne et Nx :

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

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve de dispositions particulières prévues dans les règlements de PPRN rappelés en Annexe du PLU, dans la zone de risque concernée.

Dans la zone Nt :

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "Hébergement hôtelier et touristique " :*

Seuls sont admis :

- l'extension des constructions existantes, à condition de ne pas excéder 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, et à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil du site d'hébergements touristiques,
- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des sites d'hébergements touristiques existants.

Dans la zone Nx :

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

Seuls sont admis :

- l'extension des constructions existantes, à condition de ne pas excéder 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités existantes.

Dans les zones Ne, Nt et Nx :

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

Seuls sont admis les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

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

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

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

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

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

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

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

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

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

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou de leur mise en œuvre, compromettre la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux de ruissellement, ni porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Sur les terrains compris dans l'enveloppe des zones du risque du PPRN, les affouillements et exhaussements de sols doivent respecter les dispositions particulières prévues dans son règlement.

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

Les aires de dépôt et de stockage sont admises dans la zone Nx uniquement, à condition d'être nécessaire au fonctionnement d'une activité admises dans la zone. Ces aires doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (plantations sur leur pourtour ...) de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des perspectives paysagères.

ARTICLE 3 –SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES OU D'INFORMATIONS

| Secteur ou site | Dispositions applicables |
|---|---|
| Espaces Boisés Classés | Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément aux articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. |
| Emplacements réservés pour aménagements, installations, ouvrages ou d'espaces verts | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général ou espaces verts, précisés au tableau des réservations. |
| Enveloppes des zones de risques des PPRN | Dans ces enveloppes, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du règlement de PPRN applicable, rappelé en annexe du PLU. |

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dans la zone Ne, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Dans la zone Nt, les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 75 mètres minimum de l'axe de la RD25 ; les installations de résidences mobiles de loisirs ne sont soumises à cette disposition à condition de pas être visibles depuis la chaussée de la RD25,
- en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Dans la zone Nx, les constructions doivent être implantées

- en retrait de 75 mètres minimum de l'axe de la RD25,
- en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones Ne et Nx, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Dans la zone Nt, les constructions doivent être implantées comme suit :

- non réglementé lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite de zone Nt,
- en recul de 10 mètres minimum des limites de la zone NR,
- en recul de 10 mètres minimum de la limite d'emprise des cours d'eau ou fossés (non compté les noues d'assainissement réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de constructions),
- en recul de 3 mètres minimum dans les autres cas.

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

Non règlementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones Ne et Nx, l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale de la zone.

Dans la zone Nt, l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées, non compté les installations de résidences mobiles de loisirs) ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale du terrain.

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Ne, la hauteur totale des constructions ne peut excéder 5 mètres.

Dans la zone Nt, la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres mesurés au faitage et 4 mètres à l'égout.

Dans les cas de travaux de rénovation, de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure, la hauteur bâtie initiale pourra être maintenue dans sa hauteur existante.

Dans la zone Nx, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage et 7 mètres mesurés à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au paysage dans lequel le projet s'inscrit et à l'intérêt architectural des constructions environnantes.
- Les remblais ne sont pas autorisés sauf nécessité technique pour les services publics ou pour la protection contre les risques d'inondation.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE Nx

- Sauf nécessité technique ou architecturale lié à la nature de la construction, les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour ou imbrication de volumes complexes.
- Sauf nécessité technique, les façades des constructions seront :
 - . soit maçonnées, recouvertes d'un enduit, badigeon ou peinture de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige,
 - . soit en bardage bois ou métallique dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, verts gris, vert pastel, teinte naturelle pour le bois.
- Sauf nécessité technique ou architecturale lié à la nature de la construction, les toitures seront :
 - . soit recouvertes en tuiles mécaniques, en tuile canal "tige de botte", ou en panneaux de tuiles, non vernissées et de couleur terre cuite,
 - . soit recouvertes en matériaux plus industriels, de type plaque ondulée de couleur sombre, ou d'un autre matériau de couleur sombre ou de couleur similaire à celle de l'enduit ou du bardage utilisé en façade.

6.3. ASPECT DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE Nt

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour ou imbrication de volumes complexes.
- Les façades des constructions seront :
 - . soit maçonnées, recouvertes d'un enduit, badigeon ou peinture de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige,
 - . soit en bardage bois dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, verts gris, vert pastel, teinte naturelle pour le bois.

Des teintes et tons différents sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction et en cohérence avec sa destination.

- Les toitures seront soit recouvertes en tuile canal "tige de botte" ou en panneaux de tuiles, non vernissées et de couleur terre cuite.

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

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet (tel que panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments, pompe à chaleur géothermique, ...), ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique (tel que l'isolation par l'extérieur, toitures végétalisées), sont encouragés.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique et intégration architecturale et paysagère.
Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
 - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires et d'une végétalisation en toiture ne pas remettre en cause la qualité des perspectives vues depuis les voies et emprises publiques,
 - . Dans le cas d'une toiture en pente, les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que celle du pan de toiture. Dans le cas d'un toit plat, les châssis ou structures sur lesquels reposent les dispositifs solaires ou photovoltaïques doivent être masqués à la vue par l'acrotère.
 - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil tel que prévu à l'article 9.4 des Dispositions Générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés.

6.5. CLOTURES

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- Les clôtures seront les plus transparentes possibles par l'utilisation de grillage, de préférence à grandes mailles, le cas échéant doublées par des plantations.
Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune, et pour cela présenter un espace minimum de 20 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, ou un autre dispositif de passage de faune tel qu'illustré en annexe 4 du présent Règlement.

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

7.1. AMENAGEMENT D'ESPACES LIBRES ET D'ESPACES VERTS

- Les espaces libres de toute construction et ceux non aménagés pour la circulation des véhicules ou pour les besoins fonctionnels des activités et équipements admises dans les zones, doivent être aménagés ou préservés en espaces verts de pleine terre, ou le cas échéant traités en matériaux perméables non cimentés ou bitumés.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- Les espaces de reculs existants ou prescrits en bordure des cours d'eau et des fossés, conformément à l'article 4.2 du Règlement, doivent être maintenus en espaces libres végétalisés.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS

- De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des espèces locales (cf. Annexe du Règlement).
- Sauf nécessités techniques liés au fonctionnement des services publics, les arbres de haute tige existants sur le terrain doivent être pris en compte dans les choix d'implantation des constructions et préservés.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale :
 - . de 4 mètres en façade de voie et de manière continue dans le cas d'une bande d'accès,
 - . de 3 mètres en façade de voie dans les autres cas

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

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet.
- Dans le cas de terrains bâtis, les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie.

ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Les constructions, ainsi que les résidences démontables et les résidences mobiles admises dans la zone Nt, qui le nécessitent doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

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

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

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

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Schéma directeur d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Afin d'autoriser le raccordement gravitaire du projet de construction au réseau d'assainissement collectif public et conformément au règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, la dalle de la construction ainsi que les ouvrages d'accès aux évacuations privées d'eaux usées doivent être implantés à un niveau supérieur ou égal à celui de la chaussée publique. A défaut, le projet sera raccordé par l'intermédiaire d'une pompe individuelle de relèvement.

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

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

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

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

- Tout projet susceptible de modifier l'écoulement naturel des eaux devra respecter les règles définies par le Schéma Directeur Intercommunal de gestion des eaux pluviales, qui comprend un zonage, un règlement et une notice, rappelés en annexe du dossier de PLU.
- Les règles du zonage pluvial imposent la gestion des pluies courantes à fortes par rétention temporaire et infiltration. A ce titre, aucun branchement au réseau pluvial public n'est à prévoir.
- Toutefois, une restitution à débit limité peut être envisagée en cas d'impossibilité démontrée d'infiltrer toutes les pluies jusqu'à la période de retour d'insuffisance minimale à assurer tel que définie dans le zonage pluvial. Dans ce cas et selon les exutoires disponibles, le branchement vers un ouvrage public pourra être envisagé.
- Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

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

ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE 1 : NUANCIERS DE COULEURS POUR LES MENUISERIES (portes, fenêtres, volets)

Les couleurs admises en menuiseries des constructions sont celles qui apparaissent (non masquées) sur les nuanciers présentés pages suivantes.

Ces nuanciers sont destinés à guider les maîtres d'ouvrages et leurs maîtres d'œuvre dans le cadre de leurs projets de constructions neuves ou d'aménagement des constructions existantes.

Les références "RAL" sont destinées à faciliter la mise en œuvre de ce nuancier. En communiquant ces références à votre fournisseur, il pourra reproduire les couleurs présentées.

Le respect à l'identique de ces références RAL n'est pas obligatoire, à condition que la couleur choisie soit d'aspect très proche (teinte et ton).





ANNEXE 2 : PALETTE VEGETALE D'ESSENCES LOCALES

La liste suivante d'espèces rassemble les essences et variétés à privilégier.

Cette liste n'est pas exhaustive : elle peut être complétée par les pétitionnaires sous réserve de respecter le caractère local des essences proposées. Pour cela, ils pourront utilement se référer au "*Guide des arbres et arbustes des haies de Poitou-Charentes*", ainsi qu'aux fonds documentaires du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.

Arbres et arbustes dans les zones urbaines et agricoles :

- Chêne vert
- Frêne
- Orme
- Troène
- Fusain d'Europe
- Néflier
- Alaterne
- Noisetier
- Noyer
- Erable champêtre et de Montpellier
- Aulne
- Viorne
- Lantane
- Obier
- Laurier tin
- Fruitiers (pommier, prunier, poirier) sauf prunus à feuille rouge

Arbres et arbustes dans les zones de marais :

- Tamaris
- Orme
- Frêne

Par ailleurs, d'autres essences et variétés non endémiques à la région pourront être utilisées pour souligner le caractère spécifique d'un projet de construction et/ou d'aménagement, notamment dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Avant tout projet de plantation, il convient de vérifier que les espèces choisies ne présentent pas de caractère envahissant grâce au site internet <http://especes-exotiques-envahissantes.fr/>
Ces espèces envahissantes peuvent en effet entraîner une perturbation de notre écosystème local et entraîner la disparition d'espèces.

ANNEXE 3 : CHARTE RELATIVE A LA DEGUSTATION DES PRODUITS DE L'AQUACULTURE



PRÉFET DE LA
CHARENTE-MARITIME

CHARTRE

Relative à l'activité de dégustation des produits de l'aquaculture sur le domaine public maritime ou portuaire ou privé du département de la Charente Maritime

La présente charte a pour objet de définir des bases communes et les modalités d'organisation pour l'exercice de l'activité de dégustation des produits de l'aquaculture sur le domaine public maritime ou portuaire ou privé, quel qu'en soit le gestionnaire par les professionnels conchyliculteurs.

L'activité de dégustation est une activité de découverte, de valorisation et de promotion dans le prolongement de l'acte de production en cultures marines qui, elle-même, est réputée agricole, conformément à l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les dégustations de produits de l'aquaculture selon les modalités définies ci-après, sont réalisées par les conchyliculteurs disposant d'autorisations d'exploitation de cultures marines et d'un établissement d'expédition agréé par le Préfet, dans le respect de la réglementation en vigueur.

La dégustation concerne les produits de l'aquaculture crus et cuits préparés à la demande et venant de l'exploitation du conchyliculteur (cf. liste indicative jointe).

Ils peuvent être accompagnés, à titre accessoire, par :

- ☞ Pain
- ☞ Beurre
- ☞ Citron et/ou vinaigre/ échalotes
- ☞ Produits, ingrédients et préparations de la tradition culinaire locale qui valorisent les produits dégustés
- ☞ Dessert (glaces, galette charentaise...)
- ☞ Vin blanc
- ☞ Boissons selon autorisation délivrée
- ☞ Autres produits de la mer selon liste jointe en annexe.

L'établissement doit être agréé et conforme à la réglementation en vigueur.

Le local de préparation des produits proposés à la dégustation doit être séparé des locaux de travail d'expédition ou d'élevage et suffisamment dimensionné pour l'activité.

Toutefois, un même local peut être utilisé alternativement pour le travail d'expédition et la dégustation.

Les murs, sols et plafonds doivent être lisses et être constitués de matériaux faciles à laver et à désinfecter et imputrescibles

L'équipement du local comprendra au minimum :

1. Un plan de travail facile à laver et désinfecter
2. Un lave-mains à commande non manuelle, alimenté en eau chaude et froide, équipé de savon et d'essuie-mains jetables
3. Une plonge avec eau chaude si de la vaisselle non jetable est utilisée
4. Une armoire de rangement
5. Une enceinte frigorifique
6. Une poubelle avec couvercle pour la récupération des déchets.
7. Les toilettes destinées à la clientèle de la dégustation doivent être accessibles sans passage par les locaux agréés.

La dégustation est autorisée sur les terre-pleins lorsque les opérations de manutention sont terminées ; elle ne doit pas, par ailleurs, nuire à l'activité des exploitations voisines.

En application du règlement CE 852/2004, une déclaration de cette activité complémentaire doit être faite auprès des services de la DDPP.

La délivrance d'une note en double exemplaire est obligatoire. L'original de la note est remis au client au moment du paiement. Le double devra être classé par ordre chronologique et conservé pendant 02 ans par le conchyliculteur qui sera tenu, durant ce délai, de le présenter à toute réquisition des agents qualifiés.

Avant toute vente, le conchyliculteur doit afficher les prix des produits proposés par écriteau ou panneau récapitulatif de manière visible et lisible à l'intérieur et à l'extérieur de l'établissement, conformément à la réglementation en vigueur.

La dégustation s'effectue dans le respect de la réglementation des établissements recevant du public et sous réserve de contraintes réglementaires spécifiques.

Les activités de dégustation ou de vente au détail ne doivent pas être de nature à modifier les conditions initiales qui ont permis l'attribution de l'agrément de l'établissement.

L'activité de dégustation est exercée par le conchyliculteur, son conjoint, ses ascendants et ses descendants ou des employés de son établissement.

En application de l'article L.3332.1.1 du Code de la santé publique, la demande de débit de boisson doit être déposée auprès de la Mairie du lieu d'implantation de l'établissement (demande permis d'exploitation – imprimé Cerfa N° 14407*01).

1) Liste indicative des espèces produites au sein d'une exploitation conchylicole de Charente Maritime :

| COQUILLAGES | | | |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------------|--|
| Nom commun | Nom scientifique | Mode de présentation | Mode de cuisson |
| Huître creuse | Crassostrea gigas | Cru / cuit | Salamandre, plancha, barbecue, four... |
| Huître plate | Ostrea edulis | Cru | |
| Moule atlantique | Mytilus edulis | cuit | Plancha, cocotte, éclade(*) ... |
| Palourde | Ruditapes philippinarum | Cru/cuit | Plancha, barbecue, poêle ... |
| Clams | Mercenaria mercenaria | Cru/cuit | Plancha, barbecue, poêle ... |
| Coque | Cerastoderma edule | Cru/cuit | Plancha, barbecue, poêle, cocotte ... |
| Pétoncle | Aequipecten opercularis | cuit | Plancha, barbecue, poêle, cocotte ... |
| Lavagnon | | Cru/cuit | Plancha, barbecue, poêle, cocotte ... |
| CRUSTACES | | | |
| Crevette impériale | Peneaus japonicus | Cuit | Plancha, barbecue, poêle, cocotte ... |
| Crabe vert | Carcinus maenas | cuit | Plancha, barbecue, poêle, cocotte ... |
| POISSONS d'ELEVAGE en MARAIS | | | |

(*) dans les ports départementaux, sous réserve d'une déclaration préalable au Conseil Général 17.

2) Liste des produits de la mer autorisés à titre accessoire :

1. Bulots
2. Crevettes
3. Langoustines
4. Bigorneaux
5. Pinces de crabes
6. Tourteaux



La Préfète,



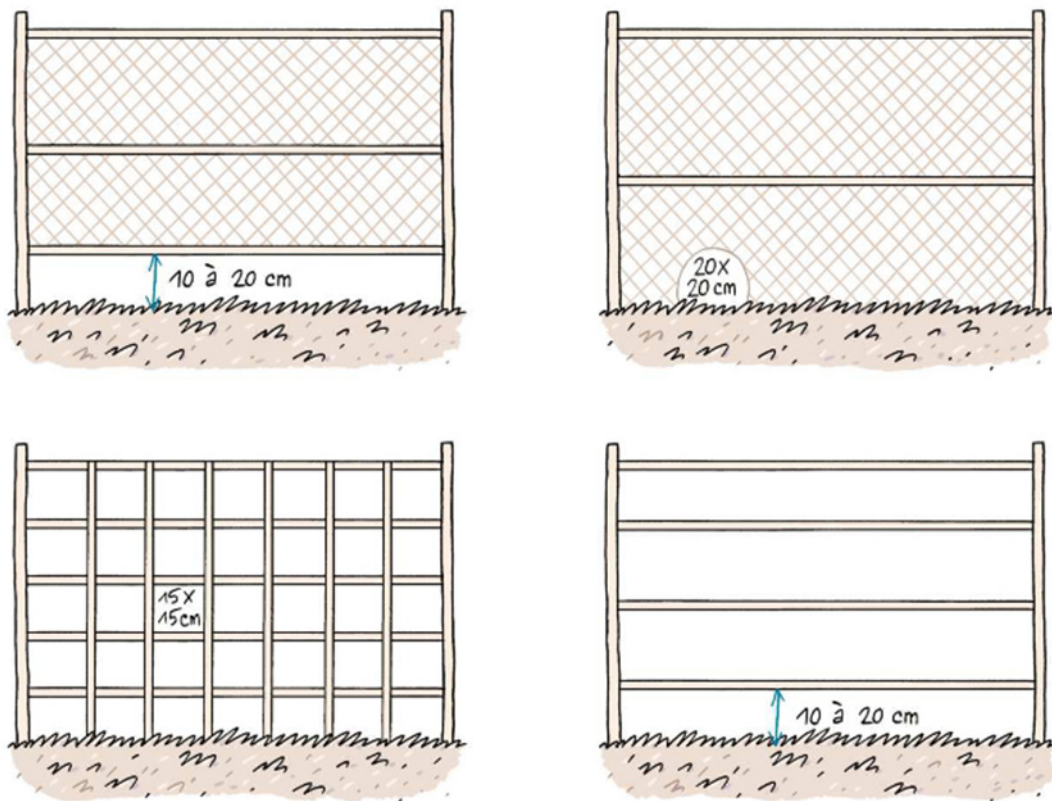
Le Président du Comité Régional
de la Conchyliculture Poitou-Charentes

ANNEXE 4 : EXEMPLES DE CLOTURES FACILITANT LA CIRCULATION DE LA PETITE FAUNE

Dans l'objectif de préserver les continuités écologiques, en particulier la circulation de la petite faune, les clôtures des zones agricoles ou naturelles et forestières, ainsi que les clôtures en limite de ces zones doivent prévoir des espaces suffisants pour leur passage, conformément aux articles 6 du Règlement.

Il est préconisé des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 mètres minimum environ, avec au moins 1 passage si la longueur de section de clôture est inférieure à 15 mètres, selon les possibles modalités illustrées ci-dessous (non exclusif).

Il est possible d'opter pour des ouvertures plus importantes, susceptibles de bénéficier au passage d'animaux de plus grande taille.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

ANNEXE 5 : PRECONISATIONS POUR L'ECLAIRAGE SUR LES ESPACES PUBLICS ET COLLECTIFS

La Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages intègre la gestion de la lumière artificielle la nuit dans la définition de la Trame Verte et Bleue (article L371-1 du code de l'environnement).

Cet aspect, dénommé "Trame noire", vise à préserver ou constituer des espaces ou corridors dans sur lequel l'éclairage nocturne est adapté, et d'éviter ou limiter l'impact sur les espèces les plus affectées par la pollution lumineuse (telles que chouettes ou chauves-souris).

Il permet également à la collectivité et aux gestionnaires d'espaces collectifs de réaliser des économies d'énergie.

Afin de limiter la pollution lumineuse, notamment pour les espaces existants et les projets proches de boisements ou de marais, ainsi que les consommations énergétiques, il est recommandé d'appliquer les principes suivantes, dont les principales sont :

- Limiter la création d'éclairage au seul(s) point(s) nécessaire,
- Choisir un candélabre où la lumière est dirigée uniquement vers le bas, pour éviter la dispersion lumineuse au-delà de l'horizontale,
- Installer des lampes dont la température de couleurs est inférieure à 2400 K ; et si possible privilégier des couleurs ambrées (< 2000 K), qui affectent le moins d'espèces.

Localisation

- > N'éclairer **que dans les situations où cela est nécessaire** (sécurité), éviter hors de la zone à bâtir et des installations sportives.
- > **Limiter l'utilisation** autour des maisons.
- > **Renoncer** à installer des lumières **le long des cours d'eau**.



Période

- > Utiliser si possible des **minuteries** et des **détecteurs de mouvement**.
- > **Eteindre les enseignes lumineuses** après minuit.
- > **Entre 21h00 et 6h00 du matin**, diminuer d'environ 80% l'intensité d'éclairage, voire éteindre complètement (cf. expérience à Corgémont, Jura bernois).



Orientation

- > **Renoncer aux luminaires sphériques** qui dispersent dans l'atmosphère 85-90% de la lumière.
- > **Diriger la lumière vers le bas** grâce à des abat-jour et des déflecteurs.



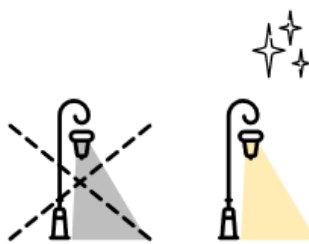
Intensité

- > **Diminuer l'intensité lumineuse** des éclairages publics (actuellement entre 20-60 lx en ville) jusqu'à 4 lx.
- > Choisir des **éclairages non éblouissants** (favorables aux conducteurs âgés).



Couleur / type de lumière

- > Privilégier les LED « **customisés** » (sans lumière blanche, ni bleue) ou les lampes à **vapeurs de sodium** (couleur orange).



Aspect technique

- > **Installer des mâts éclairant précisément** au sol avec une **hauteur maximale de 4 à 6 m** selon les situations.
- > **Espacer les candélabres > 50m**
- > **Revêtir la route d'un goudron absorbant** la lumière pour éviter la pollution lumineuse due au réfléchissement.

