

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUX A LA ZONE AUXb

La zone AUXb est destinée à l'implantation future d'une urbanisation principalement destinée aux activités artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières et industrielles, zone sise le long de la RD 733 et RD 131 **en extension de la ZA du Fief des Justices.**

~~Elle se compose de la zone AUXa à vocation exclusivement commerciale à l'intersection des RD733 et RD 131, et de la zone AUXb à vocation exclusivement artisanale et industrielle, sise le long de la RD 431.~~

Une zone « non aedificandi » est à respecter pour l'implantation des constructions :

- 35 mètres de l'axe de la route départementale 131, pour les secteurs AUXa et AUXb,
- 35 mètres le long de la RD 733 pour les constructions situées dans la zone AUXa,

Les orientations particulières d'aménagement doivent être respectées.

Par délibération du Conseil Municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article R. 421-12, d) du Code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUXb 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

~~En zone AUXa :~~

- ~~— Les constructions à usage artisanal,~~
- ~~— Les constructions à usage industriel,~~
- ~~— Les bureaux,~~
- ~~— Les entrepôts.~~

~~En zone AUXb :~~

- ~~— Les constructions à usage commercial,~~
- ~~— Les hébergements hôteliers.~~

~~Pour l'ensemble de la zone AUX :~~

- ~~- Les constructions à usage forestier, ou d'élevage ;~~
- ~~- Les constructions à usage agricole;~~
- ~~- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne répondent pas aux conditions fixées à l'article AUX 2 ;~~
- ~~- Les aires de camping, les habitations légères de loisirs, et le stationnement isolé de caravanes ;~~
- ~~- Les parcs résidentiels de loisirs ;~~
- ~~- Le dépôt de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante à la date d'approbation du PLU~~
- ~~- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges.~~

Article AUXb 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les constructions suivantes dans la mesure où elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble, où elles respectent les orientations particulières d'aménagement du PLU ainsi que les conditions énoncées ci-après :

En zone AUXa :

- Les constructions à usage commercial ;
- Les hébergements hôteliers.

En zone AUXb :

- Les constructions à usage artisanal ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les bureaux ;
- Les activités commerciales strictement liées à l'activité industrielle ou artisanale en présence.

Pour l'ensemble de la zone AUX :

- Les techniques permettant le filtre naturel des eaux usées ;
- Les constructions à usage d'équipement public, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'habitation indispensable au gardiennage, à condition qu'elles soient incorporées dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la surface hors œuvre nette de ces logements soit inférieure à **35 m²** 75 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
 - o d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques,
 - o de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations ...) après travaux.

Tous travaux de restauration, d'aménagement, de modification, de démolition ou destruction concernant le patrimoine bâti et non bâti recensé au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. (Cf. fin du Règlement du PLU).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article AUXb 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les principes d'accès et de desserte devront respecter les orientations particulières d'aménagement.

3.1 Accès

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

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 choix de cet accès se fera pour privilégier une orientation bioclimatique de la construction.~~

Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès doivent avoir une largeur minimale continue de 4 mètres.

La création de nouveaux accès directs aux parcelles depuis les RD 131 et RD 733 sont formellement interdits, **à l'exception d'un accès unique à aménager au niveau de la zone.**

3.2 Voirie

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des déchets, stationnement.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée inférieure ou égale à 8 mètres, sauf dans les cas suivants :

- une largeur de chaussée réduite à 4 mètres est admise pour les voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.
- la largeur de chaussée pour les voies à sens unique est de 3 m maximum.

Les liaisons piétonnes et cyclables figurées sur les orientations d'aménagement doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Article AUXb 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation abritant des activités doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

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

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, le cas échéant complété par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

4.2 Assainissement

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

4.3 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public ou semi-collectif.

En l'absence de réseau public ou semi-collectif, ainsi que dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets doivent contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, ... Cet

assainissement autonome (individuel ou regroupé) devra être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux résiduelles industrielles doit être subordonné à un pré-traitement approprié.

4.4 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets.

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

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des pré-traitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

~~Dans tous les cas, les constructions ou opérations réalisées doivent prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire ses rejets d'eaux pluviales à un débit maximum équivalent à 3 l/s/ha calculé en sortie de terrain d'assiette.~~

4.5 Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.6 Déchets industriels

~~Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant du secteur privé habilité.~~

Article AUXb 5 : Caractéristiques des unités foncières

Sans objet.

Article AUXb 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit respecter les reculs minimums suivants par rapport aux voies existantes, à modifier, ou à créer :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 131 et de la RD 733,
- **dans une bande de 0 à 8 m comptée depuis l'alignement le long des autres voies**
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Les dispositions inscrites aux orientations particulières d'aménagement doivent être respectées, notamment les fronts bâtis structurés.

Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

Dans tous les cas, l'implantation des bâtiments respectera les principes définis dans les orientations particulières d'aménagement du PLU, notamment en matière d'orientation des façades.

ARTICLE AUXb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Principes

~~Les bâtiments ou parties de bâtiment, doivent être implantés soit :~~

- ~~— sur les deux limites séparatives~~
- ~~— avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, mesuré horizontalement entre tout point de ce bâtiment ou partie de bâtiment, et les limites séparatives.~~

Les bâtiments ou parties de bâtiment, doivent être implantés soit :

- **sur les deux limites séparatives**
- **avec un retrait mesuré horizontalement entre tout point de ce bâtiment ou partie de bâtiment, et les limites séparatives :**
 - **pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6 m ou voisines d'une construction de hauteur supérieure à 6 m (située de l'autre côté de la limite séparative) : d'au moins 5 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives**
 - **pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 6 m ou voisines d'une construction de hauteur inférieure ou égale à 6 m (située de l'autre côté de la limite séparative) : d'au moins 2 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives**

7.2 Dispositions particulières

a- Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine du PLU, existante ou future, principalement affectée à l'habitation, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

b- Lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues, l'implantation des bâtiments peut être autorisée en limites séparatives.

c- Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AUX 6.

~~Dans tous les cas, les bâtiments s'implanteront à une distance minimale de 10 m par rapport aux Espaces-Boisés-Classés.~~

Article AUXb 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

~~Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux bâtiments.~~

~~En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.~~

~~Dans le cadre d'un projet d'ensemble, ces règles pourront être adaptées dans la limite du projet d'ensemble, avec une distance minimum de 4 mètres.~~

~~Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque les conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.~~

Article AUXb 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUXb 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 40 **8 mètres hors tout. au faitage ou à l'acrotère.**

~~Pour les constructions à usage hôtelier, la hauteur ne dépassera pas le R+2, sans aller au delà de 14 m au faitage.~~

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en raison d'exigences techniques ou architecturales liées à la nature ou au fonctionnement des activités économiques et des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUXb 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions inscrites aux orientations particulières d'aménagement doivent être respectées.

Pour toutes les constructions :

- o En application de l'article L.123-1 14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- o Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions, du BBC (bâtiment basse consommation) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est souhaité.
- o L'installation d'antennes de réception satellitaire et d'unités extérieures de système thermo dynamique (climatiseurs, pompes à chaleur...) est soumise à autorisation de travaux. Ces éléments devront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public ou faire l'objet de mesures d'intégration esthétique spécifiques présentées à l'aide de documents graphiques lors de la demande d'autorisation.
- o Pour toute construction dont la destination induit une production de déchets, un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé dans le volume de la construction, ou, à défaut, dans un espace non visible depuis la voie publique.

11.1 Façades

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois issu de forêt gérée durablement, verre ...).
- Le bardage métallique sera utilisé avec un autre matériau, à condition que son utilisation totale ne représente pas plus de 50 % de la façade de l'ensemble du bâtiment.
- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades perceptibles depuis les RD devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.
- De manière générale, la mixité de deux types de matériaux pour l'ensemble des façades est recommandée.

Pour les bâtiments implantés sur la RD 131 :

Les matériaux de façade seront composés :

- D'une façade enduite (blanc) sur les 2/3 (environ, tolérance 10 %)
- D'une façade en bardage bois vertical ou bac acier vertical sur le 1/3 restant environ (tolérance à 10 %)

Les surfaces des ouvertures et vitrines ne dépasseront pas 40 % de la façade sur RD 131.

Aucun décroché n'est admis sur une profondeur de 20 mètres depuis la ligne d'implantation.

11.2 Constructions annexes

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

11.3 Les couvertures

Les couvertures seront de type tuile creuse ou romane de teinte naturelle. Les tuiles creuses en chapeau, posées sur support, sont autorisées.

Les couvertures de type tôle ou plastique ondulés sont interdites, de même que les matériaux de type fibrociment.

Les toitures bacs acier sont admises.

Des dispositions différentes pourront être adoptées :

- dans le cadre de créations architecturales particulières,
- dans le cas d'activités spécifiques nécessitant l'utilisation de serres (verre ou matériau translucide).
- Dans le cas de bâtiments avec toitures végétalisées.

Pour les bâtiments implantés sur la RD 131 :

Les toitures seront :

- Soit en toit terrasses
- Soit en bac acier avec acrotère masquant la toiture
- Soit en toiture terrasse végétalisée

11.4 Les clôtures

53

Regret - modification simplifiée n°2

Sur la RD 131 :

Elles doivent être constituées d'une clôture végétale composée (groupes ou bosquets d'arbres, haie doublée d'un grillage), d'essences champêtres et locales

Sur les autres voies et en limites séparatives :

Les clôtures doivent être inférieures à 2 mètres de hauteur.

Elles doivent être constituées :

- soit de haies denses constituées d'essences locales diversifiées (les haies monotypiques de résineux à taille trop stricte ne sont pas autorisées), doublées ou non d'un grillage, de piquets, sans adjonction d'éléments ou panneaux (notamment panneaux métalliques ou plastiques) ; le long des espaces publics, dans le cas de haies doublées d'un grillage, le grillage est positionné en retrait sur la parcelle et la haie se trouve entre le grillage et la limite de propriété. L'entretien de la haie reste à la charge du propriétaire de la parcelle. ;
- soit d'un grillage soudé vert, avec ou sans mur bahut.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées.

11.5 Enseignes

Les enseignes devront se conformer aux orientations de la Charte d'affichage publicitaire applicable sur le territoire de Marennes-Oléron. Elles devront être réalisées sous forme de lettres découpées apposées ou scellées sur les façades. Les enseignes en bandeau par caisson et en drapeau sont interdites. Leurs formes, couleurs, et matériaux devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

11.6 Aires de dépôt et de stockage

Le long de la RD 131 les aires de dépôt et de stockage sont interdites.

Dans le reste de la zone, sauf incompatibilité technique, les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue des voies (RD, voies privées de la zone) par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

Article AUXb12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

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

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

La mutualisation du stationnement doit être recherchée dans la mesure du possible

~~Les exigences fixées ci-dessous en matière de création de places de stationnement constituent des minimas à respecter :~~

~~Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.~~

~~Pour les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie, il est exigé une place de stationnement~~

54 | Ripert - Modification urbanisme n°2

par tranche de 80 m² de SHON, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80m² de SHON.

Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, y compris les bâtiments publics, et les parties bureaux des activités artisanales ou industrielles, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Lorsque ces obligations ne peuvent être réalisées sur le terrain lui-même, pour des raisons techniques, ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire devra se conformer aux articles L.123-1-2 et suivants du Code de l'urbanisme :

« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Article AUXb 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

- Les arbres existants doivent être conservés sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être replanté.

- Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige par 80 m² d'espaces libres.

- Les aires de stationnement extérieures doivent comporter au moins un arbre pour 4 places de stationnements.

- Les marges de reculement sur les voies ouvertes à la circulation publique, notamment sur les la RD131 et RD 733, doivent être plantées d'arbres formant écran.

- Les espaces verts à conserver ou à créer figurés au plan doivent être conservés ou plantés d'arbres de hautes tiges.

ARTICLE AUXb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Le C.O.S est fixé à 0,6.

55

Urbanisme - Règlement d'urbanisme n° 2

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU, 1AUxa et 1AUXb

Les zones 1AU sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen et long termes.

Ce zonage concerne notamment la deuxième phase d'urbanisation du secteur Belles Ezines (1AU) ainsi que :

- une zone 1AUxa (activités) encadrée par les RD 733 et RD 131
- la potentielle future deuxième tranche d'urbanisation de la zone d'activités artisanales et industrielles des Justices (1AUXb)

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant. L'utilisation du sol doit s'intégrer dans une opération d'ensemble de la zone et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

Les terrains correspondants ne pourront être urbanisés qu'après **révision simplifiée** du PLU, et lorsque 70% des superficies de la zone AU seront occupées par du bâti.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Non réglementé.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone AU sera ouverte à l'urbanisation lorsque 70% des superficies de la zone 1AU seront occupées par du bâti.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

57 | *replacé - modification simplifiée n° 2*

Article 1AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article 1AU 5 : Caractéristiques des unités foncières

Non réglementé.

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AU 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 1AU 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 1AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUz

La zone à urbaniser 2AUz est un secteur à caractère naturel de la commune, destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme. Elle concerne le secteur dit de « l'Enfer ».

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres à une urbanisation cohérente.

L'utilisation du sol doit s'intégrer dans une opération d'ensemble de la zone sous la procédure de Zone d'Aménagement Concerté et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

Les terrains correspondants ne pourront être urbanisés qu'après révision simplifiée du PLU et lorsque 70% des superficies de la zone 1AU seront occupées par du bâti.

Le règlement de la ZAC fera office de règlement d'urbanisme pour la zone.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AUz 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Non réglementé.

Article 2AUz 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone 2AUz sera ouverte à l'urbanisation lorsque 70% des superficies de la zone 1AU seront occupées par du bâti.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUz 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 2AUz 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article 2AUz 5 : Caractéristiques des unités foncières

Non réglementé.

Article 2AUz 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article 2AUz 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 2AUz 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AUz 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AUz 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 2AUz 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 2AUz 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 2AUz 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUz 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES
ET AGRICOLES

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Cette zone comprend l'ensemble des terrains présentant une qualité paysagère et un intérêt écologique, floristique et faunistique qu'il convient de protéger et garder au maximum en l'état, sans pour autant gêner l'activité agricole qui contribue à leur entretien.

Les secteurs Nh concernent des espaces naturels « mités » par l'habitat, ou par des activités hôtelières pour le secteur Nhh, au sein desquels seules les extensions limitées du bâti, ou des constructions nouvelles non destinées à l'habitation et sous certaines conditions, sont autorisées.

Les secteurs Nhb concernent les activités à caractère paramédical et social.

Le secteur Ne comprend les espaces dédiés à l'accueil de la station d'épuration et des équipements sportifs, les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement, ainsi que l'aire d'accueil de camping-cars.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions non autorisées sous conditions de l'article N 2.

Article N 2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 : en zone N

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations légères, nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site.
- Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres.
- Les abris légers liés à l'exploitation agricole, destinés à abriter les bestiaux ou le fourrage d'une hauteur totale inférieure à 3 m au faîtage et d'une superficie hors œuvre brute de 12m² maximum.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif, les installations de distribution d'énergie électrique.

Ces occupations et utilisations sont autorisées sous réserve :

- de ne pas engendrer de nouveaux besoins en équipements publics ;
- de respecter les caractéristiques des bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial ;
- de ne pas altérer la qualité paysagère et écologique du site ;

2.2 : en zone Nh

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les extensions, aménagements et reconstructions des constructions existantes à destination d'habitation.
- Les annexes, dans une limite de 20 m² de SHOB.
- Les piscines.
- Les constructions et installations légères, nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique.

Ces occupations et utilisations sont autorisées sous réserve :

- de ne pas engendrer de nouveaux besoins en équipements publics ;
- de respecter les caractéristiques des bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial ;
- de ne pas altérer la qualité paysagère et écologique du site ;
- d'être compatible avec le caractère résidentiel du secteur.

2.3 : en zone Nhh

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les extensions, aménagements et reconstructions des constructions existantes à destination hôtelière ;
- les constructions nouvelles à usage hôtelier.

2.4 : en zone Nhb

Sont admises les constructions nécessaires à l'activité du centre d'aide par le travail, ainsi que les travaux nécessaires à l'aménagement de foyers pour adultes handicapés.

2.5 : en zone Ne

Sont seulement admises les constructions suivantes :

- Les constructions et installations légères, nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site ;
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique ;
- les constructions, extensions, aménagements et reconstructions de bâtiment à usage d'habitation destinée aux personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités ;
- les cimetières ;

- Les aires d'accueil de camping-cars ainsi que les installations permettant de réaliser les opérations techniques liées à la propreté et à l'autonomie des camping-cars ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants.
- Tous travaux de restauration, d'aménagement, de modification, de démolition ou destruction concernant le patrimoine bâti et non bâti recensé au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. (Cf. fin du Règlement du PLU).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

3.1 : en zone N

3.1.1 Conditions de desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

3.1.2 Accès

Les terrains ne présentant aucun accès tel qu'assurant les conditions de desserte suffisantes ne pourront admettre aucune occupation ou utilisation du sol telles que définies à l'article N 2.

3.2 : en zone Nh, Nhh, Nhb, Ne

3.2.1 Conditions de desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.2 Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur la RD serait seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas, des accès groupés seront recherchés.

Tout nouvel accès aura une largeur inférieure à 5 mètres.

Article N 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 : Dans toutes les zones

4.1.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite sera alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.1.2 Assainissement – eaux usées

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des pré-traitements.

Toute construction sera raccordée par canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de celui-ci.

En l'absence de réseau collectif ou si le raccordement est impossible, les eaux usées seront dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

4.1.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et les sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur, lorsque ce dernier existe, ou réseau superficiel le cas échéant.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire devra démontrer que les valeurs de débit de fuite après aménagement seront inférieures ou égales aux valeurs de débit de fuite constaté pour la parcelle concernée avant aménagement.

Dans les zones submersibles et/ou inondables, l'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Seules seront autorisées les clôtures ajourées composées de poteaux et grillage.

4.2 : en zone Nh, Nhb, Nhh

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et les sens d'écoulement des eaux pluviales, et doivent prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire les rejets d'eaux pluviales à un débit maximum équivalent à 3 l/s/Ha.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collecteur des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux seront privilégiées : noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins secs.

Le pétitionnaire devra démontrer que les valeurs de débit de fuite après aménagement seront inférieures ou égales aux valeurs de débit de fuite constaté pour la parcelle concernée avant aménagement.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Un relevé précis de la zone submersible a été réalisé sur les secteurs constructibles de la commune. Il conviendra au pétitionnaire de prendre en compte la cote de non « submersibilité » fixée.

En zone d'aléas faible, l'implantation du premier niveau de la construction devra respecter cette cote avec un minimum de 4,20 m NGF. Ce respect s'appliquera à la création de constructions nouvelles mais également à l'extension ou à la rénovation de constructions existantes lorsque le projet concernera des surfaces habitables, commerciales, artisanales, ou industrielles, ou même les locaux annexes (garages, locaux techniques, remises, ateliers,...).

En zone d'aléas fort, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants sont interdits.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 : en zones N, Nh, Nhb, Ne

Toute construction nouvelle sera implantée à :

- 15 mètres minimum de l'axe par rapport aux voies publiques et chemins,
- 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux,
- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 733.

D'autres implantations sont possibles :

- ✓ pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes ;
- ✓ pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

➤ Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

6.2 : en zones Nhh

Toute construction nouvelle sera implantée à :

- 15 mètres minimum de l'axe par rapport aux voies publiques et chemins,
- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

D'autres implantations sont possibles :

- ✓ pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes ;
- ✓ pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

➤ Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à leur hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des installations différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...), sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

- Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions implantées sur une même unité foncière devront être :

- contiguës,
 - séparées par une distance au moins égale à 3 m.
- Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

9.1 : en zone Nh, Nhb

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU.

9.2 : en zone Nhh

Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU.

9.3 : en zone Ne

Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol est limitée à 20%.

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU.

9.4 : en zones N

Sans objet.

Article N 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à une hauteur au faîtage de 8 mètres mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, la hauteur initiale du bâtiment ne sera pas dépassée.

Toutefois, des installations différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ainsi, les couvertures traditionnelles existantes seront conservées, y compris les génoises et épis de faîtage.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage naturel et urbain environnant en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes et notamment :

- ✓ de la composition des façades limitrophes (disposition, proportion des ouvertures),
- ✓ de la volumétrie des toitures.

Toitures

Afin de laisser la possibilité aux activités hôtelières d'évoluer vers des constructions plus contemporaines, les toitures terrasses sont autorisées en secteur Nhh.

Dans les autres zones N, les toitures terrasses sont interdites.

Les constructions de plus de 30m² de SHOB devront avoir une toiture à plusieurs pans, exceptées les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Menuiserie et serrurerie

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette discrète inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les portes d'entrée seront de préférence de même couleur que les fenêtres, ou de couleur bois, ou peintes de couleur sombre.

Les garde-corps métalliques seront de préférence noirs ou gris sombre.

Les clôtures

Les clôtures seront réalisées en harmonie avec les constructions principales.
L'édification de nouveaux murs est interdite, y compris les murs bahuts.

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.

Les clôtures en limites séparatives pourront être végétalisées en privilégiant les espèces locales.

Dans les zones submersibles, l'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Seules seront autorisées les clôtures ajourées composées de poteaux et grillage.

Article N 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques.

En secteur Ne, concernant l'aire d'accueil des camping-cars, le projet prévoira des emplacements stabilisés.

Article N 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

13.1 : dans tous les secteurs

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique. Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies et respectera au mieux la végétation existante.

Les ripisylves et abords de fossés et ruisseaux seront protégés. Les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux et les plantes favorisant l'épuration de l'eau seront préservés. De même, une bande végétalisée de 3 mètres par rapport à la limite de l'eau doit être préservée.

Le choix des végétaux prendra en compte leur morphologie, les conditions du milieu et l'effet architectural et paysagé souhaité.

13.2 : en secteur Ne – aire d'accueil des camping-cars

Les espaces libres seront plantés de manière à assurer la présence d'espaces ombragés pour les camping-cars stationnés.

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

14.1 : en zones N, Nh, Nhb, Nhh

Sans objet.

14.2 : en zone Ne

Le COS pour les constructions à usage d'habitation est limité à 0.2.

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr

Cette zone comprend l'ensemble des zones humides qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur intérêt écologique, floristique et faunistique qu'il convient de garder au maximum en l'état, sans pour cela gêner l'activité agricole qui contribue à son entretien.

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nr 1 : Occupations et Utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions non autorisées sous conditions de l'article Nr 2.

Article Nr 2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne dénaturent pas les sites (qualité architecturale, paysagère), qu'elles permettent un retour du site à l'état naturel, qu'elles conservent un caractère d'aménagements légers et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les cheminements piétonniers et cyclables, les sentiers équestres à condition qu'ils ne soient ni cimentés ni bitumés,
- La réfection des bâtiments existants à l'identique, sans extension du volume bâti.
- Tous travaux de restauration, d'aménagement, de modification, de démolition ou destruction concernant le patrimoine bâti et non bâti recensé au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. (Cf. fin du Règlement du PLU).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nr 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Les équipements légers créés doivent être desservis par une voie ouverte à la circulation adaptée aux normes en vigueur.

Article Nr 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Sans objet.

Article Nr 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Nr 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ne sont pas autorisées.

Article Nr 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne sont pas autorisées.

Article Nr 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article Nr 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Nr 10 : Hauteur des constructions

Sans objet.

Article Nr 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet.

Article Nr 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques.

Article Nr 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nr 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à la zone non équipée qui recouvre des terres agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation. Seules les constructions nouvelles liées à l'activité des exploitants agricoles y sont autorisées.

Le secteur Ar correspond aux espaces agricoles localisés en espace remarquable, comprenant les terres cultivées et irriguées sur lesquelles seules les constructions nécessaires à l'entretien du milieu sont autorisées.

Le secteur Ap correspond aux espaces agricoles cultivés, dont la valeur patrimoniale et paysagère est à préserver ; à ce titre, ces secteurs n'accueillent aucune construction.

La constructibilité ne sera possible qu'après modification ou révision simplifiée de PLU. Cette modification ou révision simplifiée permettra d'étudier l'intérêt et l'intégration sur le site d'une nouvelle construction strictement liée à l'activité agricole.

Les constructions situées en zone de bruit devront être en conformité avec la réglementation en vigueur pour l'isolement acoustique.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 : en zone A

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-dessous :

- Les bâtiments d'exploitation et de gestion agricole ainsi que les installations techniques agricoles ;
- Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ; Ces constructions ne dépasseront pas 200m² de SHON.
- Dans la mesure où l'activité agricole demeure la source de revenu principale, les activités de diversification.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre ;
- 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 :
 - des dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'urbanisme,
 - de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
 - de ne pas entraver le développement des activités agricoles environnantes et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel et agricole,

- de ne pas altérer la qualité écologique et paysagère du site,
 - dans le cas d'extension, le rapport entre les surfaces de plancher hors œuvres nettes nouvelles et anciennes ne doit pas excéder 2. La surface de plancher hors œuvre nette finale ne dépassera pas 200 m².
- Les travaux d'affouillement du sol permettant l'enfouissement d'une partie des éléments techniques liés à l'agriculture (cuves, silos...).
- Lorsque qu'un bâtiment d'exploitation est déjà présent sur l'unité foncière, les constructions nouvelles à usage agricole ou d'habitation s'implanteront à l'intérieur d'un cercle de rayon 100m dont le centre est défini par la construction existante la plus proche.

2.2 : en zone Ar

- Dans le secteur Ar sont admises :
- Les constructions et extensions de constructions existantes liées à l'activité agricole dans une limite de 50 m² de SHOB.

2.3 : en zone Ap

- Les bâtiments d'exploitation dans une limite de 50 m² de SHOB.

2.4 : toute zone

Tous travaux de restauration, d'aménagement, de modification, de démolition ou destruction concernant le patrimoine bâti et non bâti recensé au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. (Cf. fin du Règlement du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

3.2 Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur la RD serait seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas, des accès groupés seront recherchés.

Tout nouvel accès aura une largeur inférieure à 5 mètres.

Article A 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite sera alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement – eaux usées

Toute construction sera raccordée par canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de celui-ci.

En l'absence de réseau collectif ou si le raccordement est impossible, les eaux usées seront dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

4.3 Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions énoncées dans le schéma directeur pluvial en vigueur.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain seront dirigées vers les canalisations, fossés, ou réseaux prévus à cet effet.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Un relevé précis de la zone submersible a été réalisé sur les secteurs constructibles de la commune. Il conviendra au pétitionnaire de prendre en compte la cote de non « submersibilité » fixée.

En zone d'aléas faible, l'implantation du premier niveau de la construction devra respecter cette cote avec un minimum de 4,20 m NGF. Ce respect s'appliquera à la création de constructions nouvelles mais également à l'extension ou à la rénovation de constructions existantes lorsque le projet concernera des surfaces habitables, commerciales, artisanales, ou industrielles, ou même les locaux annexes (garages, locaux techniques, remises, ateliers,...).

En zone d'aléas fort, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants sont interdits.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle sera implantée à 15 mètres minimum de l'axe par rapport aux voies publiques et chemins, à 35 m des routes départementales, à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux et 50 mètres de l'axe de la RD 733.

D'autres implantations sont possibles :

- ✓ pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes ;
- ✓ si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent. La limite d'implantation pourra alors être celle de l'une de ces constructions ;

- ✓ pour préserver la végétation existante ;
- ✓ pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Dans le cas d'implantation d'un bâtiment agricole sur une parcelle en limite de zones U ou AU, cette distance sera au minimum de 100 mètres par rapport aux limites séparatives de ces zones.

Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsque la zone A jouxte une zone AUX dédiée aux activités artisanales et commerciales,
- pour un bâtiment à usage d'habitation.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article A 9 : Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale est fixée à 20%.

Extension d'un bâtiment à usage d'habitation :

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à 20% de l'emprise au sol initiale de la construction (à la date d'approbation du PLU), sans que l'emprise au sol totale de la construction (après extension) n'excède 20% de l'unité foncière.

Article A 10 : Hauteur des constructions

10.1 : en secteur A

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des bâtiments est limitée à R+1+combles, le faitage ne pouvant dépasser une hauteur de 8 mètres mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

Pour les bâtiments d'exploitation liés à l'activité agricole, cette hauteur pourra être dépassée :

- ✓ dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant 9 mètres ; la hauteur initiale du bâtiment ne devra cependant pas être dépassée.
- ✓ dans le cas d'installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole pour des motifs techniques, sanitaires, ou liés aux innovations en faveur des économies d'énergie, et seulement dans la mesure seulement où les constructions et installations s'intègrent bien au paysage

Toutefois, des installations différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

10.2 : en secteur Ar, Ap

La hauteur des bâtiments mesurée au faitage est limitée à 3,50 m.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ainsi, les couvertures traditionnelles existantes seront conservées, y compris les génoises et épis de faitage.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au paysage naturel et urbain environnant en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes et notamment :

- ✓ de la composition des façades limitrophes (disposition, proportion des ouvertures),
- ✓ de la volumétrie des toitures.

Les façades des bâtiments d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin d'éviter les effets des murs aveugles.

L'éventuel emploi de matériaux tels que les bardages doit faire l'objet de mesures compensatoires architecturales et paysagères : travail sur les volumes, retrait des façades, plantations d'arbres de grand développement...

Toitures

Les toitures terrasses sont interdites.

Les constructions de plus de 30m² de SHOB devront avoir une toiture à plusieurs pans, exceptés les installations techniques agricoles et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Menuiserie et serrurerie

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres et contrevents respecteront une palette discrète inspirée des teintes employées dans l'architecture locale traditionnelle.

Les portes d'entrée seront de préférence de même couleur que les fenêtres, ou de couleur bois, ou peintes de couleur sombre.

Les garde-corps métalliques seront de préférence noirs ou gris sombre.

Les clôtures autres qu'agricoles

Les clôtures seront réalisées en harmonie avec les constructions principales.
L'édification de nouveaux murs est interdite, y compris les murs bahuts.

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.

Les clôtures en limites séparatives pourront être végétalisées en privilégiant les espèces locales.

Article A 12 : Obligations en matière d'aire de stationnement



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

Article A 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique. Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies et respectera au mieux la végétation existante.

Les ripisylves et abords de fossés et ruisseaux seront protégés. Les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux et les plantes favorisant l'épuration de l'eau seront préservés. De même, une bande végétalisée de 3 mètres par rapport à la limite de l'eau doit être préservée.

Le choix des végétaux prendra en compte leur morphologie, les conditions du milieu et l'effet architectural et paysagé souhaité.

Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

CHAPITRE 11

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AO

Il s'agit d'une zone ostréicole protégée.

La zone AO correspond au site de l'Eguille, au sein duquel sont concentrés les bâtiments et les cabanes d'exploitation aquacoles.

Le secteur AOr correspond aux espaces situés en bordure du littoral, comprenant des espaces remarquables exploitées par des activités aquacoles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

➤ L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article AO 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AO 2.

En zone AOr, toute construction est interdite.

Article AO 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-dessous :

Seulement en zone AO :

➤ L'extension des constructions existantes dans une limite de 50m² de SHOB, sous réserve de respecter leurs caractéristiques traditionnelles

Toute zone :

Tous travaux de restauration, d'aménagement, de modification, de démolition ou destruction concernant le patrimoine bâti et non bâti recensé au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. (Cf. fin du Règlement du PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AO 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Les bâtiments d'expédition ostréicole devront être desservis par une voie ouverte à la circulation et adaptée aux normes en vigueur.

Article AO 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Général d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'assainissement des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions énoncées dans le schéma directeur pluvial en vigueur.

Article AO 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AO 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article AO 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article AO 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article AO 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article AO 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation ne dépassera pas 6 m au faîtage, et 3,50 m pour les cabanes ostréicoles traditionnelles.

Dans tous les cas, ces bâtiments seront limités en hauteur à un rez-de-chaussée.

Les bâtiments annexes seront d'un seul niveau.

Article AO 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Construction et restauration des bâtiments d'exploitations aquacoles :

Structure porteuse : Les structures anciennes seront restaurées ou remplacées par des éléments similaires, si ces éléments sont en mauvais état et si leur aspect n'est pas en harmonie avec l'existant.

Couvertures : Elles seront refaites en tuiles mécaniques plates, de même aspect que celles d'origine ; les éléments de faîtage, de type traditionnel, sont autorisés. Les dalles et les descentes d'eaux pluviales ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'une couverture existant en éverit, des tuiles seront posées en chapeau, de ton rosé charentais mélangé.

Murs : Bardages bois extérieurs : Les parements extérieurs en bois seront remplacés par des éléments identiques (largeur – épaisseur des planches), avec pose identique. Le bois pourra être traité (Carbonyl – planches "créosotées"), ou peint.

Façades : Les parties de façade ou façades existant en d'autres matériaux (enduits – fibre-ciment peints) seront :

- soit entretenues,
- soit remplacées par du bardage bois vertical.

L'unité de matériau par façade sera exigée.

Menuiseries extérieures : elles seront restaurées ou refaites en bois à peindre dans les mêmes dimensions, si traditionnelles ; sinon elles reprendront les dimensions horizontales traditionnelles. Les portes seront pleines, à lames verticales (ou vitrées, éventuellement partiellement, suivant modèle traditionnel).

Les volets extérieurs ne sont pas autorisés.

Les couleurs seront celles utilisées le plus souvent : bleu, gris bleu, vert ... Pour les cabanes à usage ostréicole professionnel, des adaptations pourront être autorisées, en raison des applications des normes sanitaires.

f) Abords :

Aucune clôture n'est autorisée, (de quelque matériau que ce soit),
Aucune terrasse n'est autorisée.

Pour les cabanes à usage ostréicole :

- les dépôts autres que ceux liés à l'usage ostréicole (piquets, matériel ostréicole...) sont interdits,
- les abords directs sur l'espace seront traités par des plateformes en herbe, sans aménagement spécifique.

Constructions de cabanes ostréicoles :

Ils seront construits sous l'aspect de cabanes traditionnelles :

- Bardages bois vertical,
- Toiture en tuile mécanique,
- Ouvertures horizontales limitées.

Article AO 12 : Obligations en matière d'aire de stationnement

Sans objet.

Article AO 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AO 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ANNEXE

Patrimoine protégé au titre du L 123-1-5 7°

**LISTE DU PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE
L123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME**

Le patrimoine bâti de qualité identifié (voir plan de zonage)

Un recensement du patrimoine a été réalisé.

Tous travaux de restauration, d'aménagement, de modification, de démolition ou destruction devront faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie.

Code au plan	Élément	Aperçu	Situation cadastrale
1	Moulin à marée de Châlons : bâtiments, ouvrages à marée et porte 		D 1598
2	Moulin à eau à St Martin		E 507
3	Moulin à vent de St Martin : site 		E 268

4	Moulin à eau du Monard - le bourg : bâtiment et parc		C 846 ZT 27
5	Église St Pierre Es Lien à Dercie : bâtiment		I 177
6	Chapelle Ste Thérèse de l'Enfant Jésus : bâtiment		C 61
7	L'église		C 286
8	Logis à l'entrée de Monsanson : ensemble de bâtiments et logis situés sur la butte		H 891 à H 999 H 187 H188 H190 H191 H 281 H 662 à H 664

<p>9</p>	<p>Logis de Dercie (château) : parc, portails, logis, mur d'enceinte</p> 	<p>I 161 à I 165 I 8</p>
<p>10</p>	<p>Ancien Prieuré (porte)</p> 	<p>C 845</p>

11	Mairie	 A photograph of a two-story white building with a central entrance featuring a set of stairs. The building has several windows and a flagpole in front.	C 1324
12	Moulin de Chollet	 A photograph of a white building with a red roof, surrounded by green trees and a gravel area.	ZP 32
13	ancienne maison de Renaudin : porte	 Two photographs of a stone building. The left one shows a long wall with a blue door. The right one is a close-up of a blue door set in a stone wall.	E 873

<p>14</p>	<p>Tourette (ou Kiosque) rue Pierre Loti</p>		<p>C 1276</p>
<p>15</p>	<p>Lavoir du centre bourg</p>		<p>C 173</p>
<p>16</p>	<p>Ancienne gare de tram</p>		<p>D 1250</p>
<p>17</p>	<p>Château Le Colombier : le château et son parc</p>		<p>B 917</p>

<p>18</p>	<p>Logis de la Beauce : ensemble des vieux bâtiments</p>		<p>B 1072</p>
<p>19</p>	<p>Portail de Faveau</p>		<p>B 655</p>
<p>20</p>	<p>Deux varaignes à St Martin et Monsanson</p>		<p>E 793 H 381</p>

21

Des cabanes à Souhe



G 140/G 146



G 825/G 834



F 341

22

Des Saloches entre St Martin et Souhe



E 608/E 613

E 804/E 638

ZV 31/D1508
H682

