



LES MATHES | LA PALMYRE
DESTINATION NATURE

PLAN LOCAL D'URBANISME

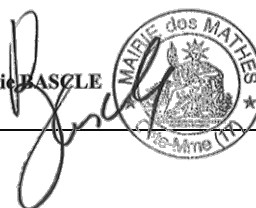


Dossier Approuvé

> Pièce n°3 – Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	07/02/2023	25/06/2025	05/05/2026
Le Maire			

Marie BASCLE



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS ET REGLES GENERALES	1
Article 1 - Champ d'application du règlement du PLU	2
Article 2 - Application de dispositions d'ordre général prévues au Code de l'Urbanisme.....	6
Article 3 - Rappel des principales dispositions législatives de la Loi Littoral applicables au PLU et aux autorisations d'urbanisme	7
Article 4 - Division du territoire en zones.....	9
Article 5 - Secteurs et sites de prescriptions particulières indiqués sur le Document graphique.....	11
Article 6 - Secteurs d'informations indiqués sur le Document graphique	12
Article 7 - Secteurs de prescriptions particulières indiqués en Annexes du dossier de PLU.....	13
Article 8 - Prescriptions dans les secteurs d'aléas naturels non couverts par un Plan de Prévention des Risques	14
Article 9 - Prescriptions en matière de protection et conservation du patrimoine archéologique	16
Article 10 - Prescriptions applicables dans les zones de bruit des infrastructures	16
Article 11 - Modalités d'application des règles d'implantation des constructions	17
Article 12 - Obligations en termes de gestion des eaux pluviales.....	18
Article 13 - Définition des destinations de constructions et installations.....	20
Article 14 - Définitions et modalités d'application de termes utilisés dans le règlement	24
TITRE II - DISPOSITIONS EN ZONES URBAINES.....	28
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UM1, UM2, UM2p.....	29
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC1, UC2, UC3.....	53
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UEa, UEo.....	75
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP1, UP2, UP3	87
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UT1, UT2, UT3, UT4.....	100
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX1, UX2	116
TITRE III - DISPOSITIONS EN ZONES AGRICOLES	130
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, AP, AR, AZ.....	131
TITRE IV - DISPOSITIONS EN ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	147
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, NR	148
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nee, Neh, Nes	164
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ng, Nt	172
CHAPITRE 11 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NI1, NI2, NIs.....	186
ANNEXES DU REGLEMENT	200
ANNEXE 1 : PALETTE VEGETALE D'ESSENCES LOCALES.....	201
ANNEXE 2 : NUANCIERS DE COULEURS POUR LES MENUISERIES (portes, fenêtres, volets) ..	203

TITRE I - DISPOSITIONS ET REGLES 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 des MATHES

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 :

1. Localisation et implantation

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.

2. Densité et reconstruction

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.

3. Performances environnementales et énergétiques

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.

Article R111-24

Créé par Décret n°2022-666 du 26 avril 2022

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsqu'il contrevient à l'obligation de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid prévue à l'article L. 712-3 du code de l'énergie.

Rappel de l'Article L111-16 (Modifié par LOI n°2019-1147 du 8 novembre 2019 - art. 45

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, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. 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.

4. Réalisation d'aires de stationnement

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.

Par ailleurs s'appliquent les articles R111-25-1 à R111-25-19 du code de l'urbanisme concernant les obligations d'équipements des parcs de stationnements

5. Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R111-26

Créé par Décret n°2017-81 du 26 janvier 2017

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article 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 GENERAL 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.

Dans les zones de risques naturels, ces dispositions s'appliquent sauf :

- si PPR en dispose autrement et sous réserve de réduire la vulnérabilité du bien à l'aléa.
- si la destruction du bien objet de la demande de reconstruction a été causée par un aléa naturel identifié au PPR, à l'exception des bâtiments répondant à un besoin d'intérêt général.

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 s'oppose à l'application de ce 3^{ème} alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Ses dispositions s'appliquent donc "lot par lot" et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

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 - RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS LEGISLATIVES DE LA LOI LITTORAL APPLICABLES AU PLU ET AUX AUTORISATIONS D'URBANISME

Les dispositions des articles suivants du Code de l'Urbanisme sont celles applicables à la date d'établissement du présent règlement.

Article L121-7

Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci

Article L121-8

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Article L121-9

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme

Article L121-10

Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Article L121-13

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ... est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des

paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.

Article L121-14

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L. 121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation.

Article L121-16

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage

Article L121-17

L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. ...

Article L121-18

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale.

Article L121-19

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux le justifient.

Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, lorsque la projection du recul du trait de côte à l'horizon de trente ans le justifie, le plan local d'urbanisme ... porte la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres. Cette bande correspond aux parties situées en dehors des espaces urbanisés de la zone définie au 1° de l'article L. 121-22-2.

Article L121-22

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Article L121-23

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Article L121-24

Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. ...

Article L121-27

Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (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 :

- Zone UM1 : espaces urbanisés du bourg des Mathes
- Zone UM2 : espaces urbanisés de la station de La Palmyre
- Zone UM2p : espaces urbanisés d'habitat du Parc de la Résidence à La Palmyre

➤ Zones urbaines d'habitat :

- Zone UC1 : secteur d'habitat de la Résinerie constituant un Secteur déjà Urbanisé
- Zone UC2 : secteur d'habitat intégré au périmètre urbanisé de La Palmyre
- Zone UC3 : secteurs d'habitat en discontinuité des principaux espaces urbains

➤ Zones urbaines d'équipements publics et d'intérêt collectif :

- Zone UEa : secteurs d'équipements intégrés aux principaux espaces urbains
- Zone UEo : site de projet d'observatoire à La Palmyre

➤ Zones urbaines d'équipements et d'activités sur la frange littorale aménagée :

- Zone UP1 : site aménagé d'accueil de la base nautique
- Zone UP1 : site aménagé du port de plaisance
- Zone UP3 : espaces aménagés d'aires de stationnements et de détente

➤ Zones urbaines de tourisme et d'activités diverses :

- Zone UT1 : site d'hébergements touristiques résidentiels en partie Est de La Palmyre
- Zone UT2 : site d'hébergements touristiques résidentiels en partie Ouest de La Palmyre
- Zone UT3 : site de village-vacances en discontinuité des principaux espaces urbains
- Zone UT4 : site de centre de vacances en discontinuité des principaux espaces urbains
- Zone UX1 : site d'activité de la ZA de Néré, intégré au périmètre urbanisé du Bourg
- Zone UX2 : site d'activités diverses en discontinuité des principaux espaces urbains

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 peuvent englober du bâti non agricole existant isolé ou diffus.

- Zone A : espaces d'accueil de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Zone AP : espaces d'exploitation de terres et de protection des paysages agricoles
- Zone AR : espaces agricoles constitutifs d'espaces remarquables du littoral
- Zone AZ : espaces d'exploitation du zoo de La Palmyre

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 d'espaces naturels et forestiers protégés :

- Zone N : espaces naturels et boisés protégés, comprenant du bâti et des aménagements diffus
- Zone NR : espaces naturels et forestiers constitutifs d'espaces remarquables du littoral

➤ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Zone Nee : secteur d'équipements du centre d'entraînement de l'hippodrome et de la STEP
- Zone Neh : secteur non bâti des pistes de l'hippodrome de La Palmyre
- Zone Nes : secteur de projet d'aire de stationnements publics et de service à La Palmyre
- Zone Ng : secteur des espaces aménagés du golf de La Palmyre
- Zone Nt : secteurs d'hébergements touristiques principalement de plein air.
- Zone NI1 : secteurs d'activités de loisirs
- Zone NI2 : secteur d'activités de loisirs et diverses
- Zone NIs : secteur d'aire de stationnement liée aux activités de loisirs

ARTICLE 5 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

A/ Les Espaces Boisés Classés (EBC)

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 (ER)

Le Document graphique délimite au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme des emplacements réservés (ER) destinés à des aménagements de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou programmes de logements.

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 soumis à OAP sectorielle

Le Document graphique délimite les secteurs dans lesquels les occupations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation par le PLU.

D/ Les secteurs de préservation et de développement commercial

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 du règlement des zones concernées.

E/ Les secteurs de prescriptions architecturales renforcées

Le Document graphique délimite, au titre de l'article R151-41, les secteurs dans lesquels des règles particulières sont prévues pour assurer la qualité d'insertion des nouvelles constructions, au bourg des Mathes (zone UM1) et à la Palmyre (zone UM2).

Ces règles particulières sont définies dans les règlements des zones UM1 et UM2.

F/ Les bandes d'implantations des constructions

Le Document graphique délimite, au titre de l'article L151-17, des bandes particulières d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les règles applicables sont définies aux articles 4.1 du règlement de la zone UC1.

G/ Les éléments de patrimoine bâti ou de paysage protégés

Le Document Graphique localise les éléments ponctuels (Patrimoine bâti ou de paysage) ou linéaires (Haies et alignements) identifiés et protégés au titre des articles L151-19 ou L151-23 du C.U.

Ces éléments de patrimoine sont recensés et décrits à la pièce 5 du PLU.

Les prescriptions qui se rattachent à ces éléments sont précisées aux articles 3 du règlement des zones concernées.

H/ Les secteurs de zone humide

Le Document graphique délimite, au titre des articles R151-31.2° et R151-34.1°, les secteurs de zones humides répertoriées (source SAGE Seudre) qui sont localisées soit en espaces agricoles ou naturels-forestiers, soit sur des espaces déjà aménagés de campings ou loisirs.

Ces secteurs sont soumis à des limitations de constructibilité, définies aux articles 3 du règlement de zones concernées, destinées à préserver la zone humide et la qualité des sols, et à prévenir les éventuels risques liés à ce caractère humide.

ARTICLE 6 - SECTEURS D'INFORMATIONS INDIQUES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

A/ 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.

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

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

Les constructions, installations, travaux et aménagements divers situés à l'intérieur de la bande littorale 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.

C/ 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) en vigueur.

En application du PPRN de la Presqu'île d'Arvert, sont distingués :

- l'enveloppe des zones de risques rouges (R1, R2, R3, R4) dans lesquelles s'applique un principe d'inconstructibilité sauf exceptions,
- l'enveloppe des zones de risques bleues (B1, B2, B3) dans lesquelles s'applique un principe de constructibilité limitée ou sous conditions,

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

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

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 identifiés à la date d'établissement du PLU, non encore intégrées au fond cadastral officiel utilisé à la date d'établissement du dossier de PLU.

ARTICLE 7 - 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 Servitudes d'Utilité Publique applicables sur le territoire
- les secteurs d'aléas naturels non couvert par un PPR (carte des aléas de remontée de nappes, de mouvements de terrains par retrait-gonflement des argiles)
- 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 eaux usées et eaux pluviales, avec leurs éléments de description et à caractère réglementaire
- les règles particulières applicables sur le territoire communal, notamment :
 - . l'obligation de déclaration préalable à l'édification de clôtures,
 - . la taxe d'aménagement,

ARTICLE 8 - PRESCRIPTIONS DANS LES SECTEURS D'ALEAS NATURELS NON COUVERTS PAR UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Les cartes des secteurs concernés par ces aléas naturels sont intégrés à l'**Annexe n°7.12 du dossier de PLU** (hors zone de "sismicité modérée" qui concerne l'ensemble de la commune).

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.132-4 et suivants, et articles R.132-3 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.

□ Prescriptions

- Dans les zones identifiées comme "potentiellement sujettes aux débordements de nappe" (cartographie rappelée en pièce Annexe du PLU) :
 - 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 les zones identifiées comme "potentiellement sujettes aux inondations de cave", (cartographie rappelée en pièce Annexe du PLU) : 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 9 - PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PROTECTION ET CONSERVATION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La commune est concernée par plusieurs zones géographiques de patrimoine archéologique, définie par l'arrêté préfectoral n°05.A.115 du 30/11/2005, et dont la cartographie est rappelée au Rapport de Présentation du PLU, dans lesquelles les dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine d'appliquent :

Dans ces zones, 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

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 10 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES INFRASTRUCTURES

L'arrêté préfectoral n°99-2695 du 17/09/1999 classe en tant que routes bruyantes la RD25 et la RD141E1, avec un classement en catégories 3 ou 4 selon la section.

Ces classements génèrent des largeurs de secteurs affectés par le bruit de 100 mètres (catégorie 3) ou de 30 mètres catégorie 4) de part et d'autre de l'infrastructure, cette distance étant comptée 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 11 - 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.

11.1 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,
 - dans le cas de piscines, depuis le bord extérieur de leurs margelles,
 - 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.

11.2 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,
 - dans le cas de piscines, depuis le bord extérieur de leurs margelles,
 - 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 ...).

11.3 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.

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

A condition d'être conformes aux règles de qualité urbaine et architecturale des zones, aux règles de dessertes automobiles, piétonnes et cyclables, et 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 :

- 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 12 - OBLIGATIONS EN TERMES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion quantitative des eaux pluviales est imposée dans tous les cas de :

- construction, aménagement ou imperméabilisation nouvelle,
- extension
- restructuration urbaine / rénovation

A. Cas général :

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, par infiltration. L'objectif est le zéro rejet vers le réseau public jusqu'à la pluie fixée pour chaque niveau de gestion déterminé sur le plan de zonage, en s'appuyant sur une gestion intégrée des eaux pluviales.

La gestion intégrée des eaux pluviales vise à :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- intégrer l'eau dans la ville et dans les aménagements, en évitant la création d'ouvrages à vocation uniquement hydraulique ;
- assumer l'inondabilité d'un territoire en la contrôlant, en raisonnant l'inondabilité à la parcelle sans report d'inondation sur d'autres parcelles ;
- gérer la pluie là où elle tombe et éviter que les eaux pluviales ne se chargent en macropolluants et micropolluants en ruisselant ;
- assumer de ne pas augmenter, voire réduire, les volumes collectés par les réseaux d'eaux pluviales ;
- adapter nos territoires au risque d'augmentation de la fréquence des événements extrêmes comme les pluies violentes, en conséquence probable du changement climatique.

Aucune gestion avec une pompe de relevage ne sera autorisée.

Le pétitionnaire est responsable du calcul et de la définition de ses ouvrages de gestion des eaux de pluie. En phase exploitation, il est responsable de l'entretien des dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales.

B. Séparation des eaux pluviales :

Les cheminements et dispositifs de gestion des eaux pluviales seront strictement séparés des eaux usées et des eaux autres que des eaux pluviales (eaux d'exhaures, ...)

C. Modalités de gestion des eaux pluviales à la source :

- Constructions nouvelles :

Pour un projet de construction nouvelle, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par une infiltration au plus proche de leur point de chute. Le raccordement et le rejet vers le domaine public est interdit (sauf cas exceptionnel dérogatoire si le pétitionnaire démontre l'impossibilité de gestion totale des eaux pluviales sur le périmètre de l'opération, dans ce cas une convention de rejet sera à mettre en place entre la CARA et le pétitionnaire). Un rejet total sans une gestion partielle est interdit.

Chaque projet doit gérer le niveau de pluie indiqué sur le plan de zonage d'assainissement pluvial qui est consultable sur <https://www.agglo-royan.fr/gepu> et est joint en annexe du PLU.

La gestion des eaux pluviales doit privilégier des solutions fondées sur la nature et par un système gravitaire. Des dispositifs enterrés pourront être autorisés pour gérer une partie des eaux pluviales à condition de démontrer l'impossibilité technique de réaliser entièrement du ciel ouvert.

- Extension d'une construction :

Une extension est considérée comme une construction nouvelle. Elle doit donc respecter les obligations de gestion des eaux pluviales propres aux constructions neuves.

Si l'évacuation des eaux pluviales de la partie existante du projet est raccordée au réseau public d'eaux pluviales, le projet devra essayer de se déracorder totalement ou partiellement du rejet vers le domaine public pour gérer majoritairement ses eaux de pluies à la parcelle et atteindre le zéro rejet au domaine public. En cas d'impossibilité technique, le projet devra à minima réduire son débit de fuite.

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble :

Pour chaque lot/ilot, une notice décrivant précisément les aménagements et leur dimensionnement permettant la gestion de la pluie de référence à la parcelle en zéro rejet, sera remise à chaque acquéreur par l'aménageur. Les dossiers de permis de construire devront contenir un visa hydraulique du concepteur de la note, validant le projet de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

En cas de difficultés à gérer la pluie de référence à la parcelle, il pourra être admise une gestion mutualisée des eaux pluviales excédentaires, sur des espaces collectifs dimensionnés à cet effet, et uniquement à ciel ouvert (espaces verts, parking, ...).

- Les espaces collectifs, voirie, stationnement, espaces verts, aires de jeux, ... :

Les espaces collectifs doivent également gérer leurs eaux pluviales avec zéro rejet jusqu'à la pluie de référence à prendre en compte sur le zonage pluvial.

Les dispositifs doivent être gravitaires et privilégier des systèmes à ciel ouvert. Une inondation temporaire de ces espaces sera autorisée.

- Les accès :

Les aménagements d'accès, dont bandes d'accès, doivent être intégrés à la gestion des eaux pluviales, sans écoulement vers le domaine public.

D. Stockage pour réutilisation :

La récupération et le stockage de l'eau de pluie doivent respecter les textes en vigueur relatifs à la récupération des eaux de pluie et à son usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

ARTICLE 13 - 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. 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, infirmières ...) 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 14 - 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 (au sens du présent règlement)

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

Les clôtures implantées en retrait de la limite de propriété, si elle a pour fonction de clore cette propriété est une clôture soumise à formalité.

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

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, 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,

Espaces verts de pleine terre

Les espaces verts visés dans le présent règlement (articles 7 notamment) correspondent aux surfaces du terrain conservées ou aménagées en pleine terre et végétalisées (pelouse, arbustes, arbres ...).

Ces espaces peuvent accueillir des places aériennes (extérieures) de stationnement à condition de maintenir leur caractère non imperméabilisé et végétalisé.

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 rencontrent 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.

Ruine

Bâtiment dont il ne reste les fondations et une partie minoritaire des murs porteurs. Une ruine ne peut donc bénéficier de la possibilité de restauration prévue à l'article L111-23 du code de l'urbanisme

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 et cyclistes (trottoirs, bande ou piste cyclable, venelle ...).

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 voies vertes.

A l'inverse, ne constituent pas des emprises publiques au sens des articles 4.1 du présent 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 EN ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UM1, UM2, UM2P

CARACTERE DES ZONES

Les zones UM1 et UM2 sont des zones multifonctionnelles, destinées principalement à l'habitat.

Les caractéristiques de ces zones sont les suivantes :

- la zone UM1 couvre la majeure partie des espaces urbanisés du bourg des Mathes.
- la zone UM2 couvre la majeure partie des espaces urbanisés de la station de La Palmyre.
- La zone UM2p couvre les espaces urbanisés de l'ensemble résidentiel du Parc de la Résidence à La Palmyre. Elle est destinée exclusivement à l'accueil d'habitations, et de constructions ou installations d'intérêt collectif utiles pour cette destination.

Les zones UM1 et UM2 couvrent des secteurs de terrains concernés par des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP – pièce 6 du PLU). Les opérations d'aménagement, les constructions et les installations y sont admises à condition d'être compatibles avec ces orientations.

Des parties des zones UM1 et UM2, et la zone UM2p sont comprises dans les zones de risques bleues du PPRN de la Presqu'île d'Arvert

Dans ces parties, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

Une partie de la zone UM2 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 à l'article 3 du règlement de la zone.

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, ainsi que les règles des sections 2 et 3 ci-après.

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
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		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 "Exploitation agricole" :*

Seules sont admises :

- Dans la zone UM1, l'extension d'une construction nécessaire à une exploitation agricole existante, aux conditions suivantes :
 - . le volume et l'aspect des constructions doit être compatible avec le caractère des constructions avoisinantes,
 - . la construction et son extension ne doivent pas être destinées à l'élevage,
 - . l'activité ou la construction projetée ne doit pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, ou bien des nuisances de bruit ou olfactives pour le voisinage.
- Dans la zone UM2, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation du zoo de La Palmyre, à condition d'être localisés dans son emprise actuelle.

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

- A l'intérieur des "secteurs de préservation et de développement commercial" délimités sur le Document graphique, cette sous-destination est admise à condition de respecter les conditions prévues à l'article 3 suivant.
- A l'extérieur des "secteurs de préservation et de développement commercial" délimités sur le Document graphique, seuls sont admis :
 - . l'extension de 15% maximum de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU,
 - . les constructions neuves, les extensions et les changements de destination pour les activités artisanales n'assurant pas une fonction de vente au détail.

▪ *Conditions applicables à la destination "Hôtels" :*

Les projets affectant les constructions existantes d'hôtels situées à l'intérieur des "secteurs de préservation et de développement commercial" délimités sur le Document graphique, doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 suivant.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Autres hébergements touristiques" :*

Les constructions et installations pour cette sous-destination sont admises à condition de s'inscrire dans un site d'hébergements touristiques ou d'hôtel existant à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis aux conditions suivantes :

- le volume et l'aspect des constructions doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- l'activité ou l'équipement projeté ne doit pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, ou bien des nuisances de bruit ou olfactives pour le voisinage.

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 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 à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

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 des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux,
- 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.

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

Les aires extérieures de dépôt et de stockage sont admises dans les zones UM1 et UM2 à condition qu'elles soient liées à un besoin de service public ou d'intérêt collectif, et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les paysages environnants, notamment pour les masquer à la vue depuis les voies, les emprises publiques et le front littoral.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
PPRN – zones de risques bleues ou rouges	Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN applicable.
Secteurs de préservation et de développement commercial	<p>A l'intérieur de ces secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination de constructions pour les activités d'artisanat et commerce de détail ou pour une activité d'hôtel sont admis. - Le changement de destination des locaux commerciaux existants situés en rez-de-chaussée, vers une autre destination est interdit, hormis dans le cas d'un projet à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, ou si le local est intégré dans une maison d'habitation existante dont il constitue un local accessoire. - Le changement de destination des constructions existantes d'hôtel vers une destination autre est interdit, hormis dans le cas d'un projet à destination(s) d'hébergement touristique, de restauration, commerciale, d'équipement public ou d'intérêt collectif. - L'aménagement des locaux commerciaux existants situés en rez-de-chaussée qui comportent des locaux d'habitation en étage(s), est admis aux conditions suivantes : <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 d'artisanat ou commerce 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. - En cas de démolition - reconstruction d'une construction comportant un rez-de-chaussée commercial, le rez-de-chaussée recréé devra également être affecté à un usage commercial sur au moins la moitié de sa surface totale.
Secteurs de prescriptions architecturales renforcées	Les prescriptions applicables dans ces secteurs sont définies à l'article 6 du présent règlement de zone

Secteur ou site	Dispositions applicables
Haies et alignements protégés	<p><u>Les Haies et alignements protégés 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 d'accès, de service public ou d'intérêt général. La réduction opérée de la haie doit alors avoir un caractère limité au regard du linéaire total de celle-ci, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, ou du besoin de services public ou d'intérêt collectif qui le justifie.</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>L'entretien des arbres et arbustes</u> qui forment les Haies et alignements protégés doit mettre en œuvre des pratiques de taille raisonnée, préservant le port naturel, la santé, la longévité et l'esthétisme des végétaux. Sont notamment interdits l'émondage, étêtage ou la taille drastique (de grosses branches charpentière) des arbres à grand développement sauf cas de risque avéré.</p> <p>Les travaux autorisés impactant la haie devront être <u>préférentiellement réalisés entre mi-mars et mi-août</u> pour limiter l'impact sur la faune</p>

<p>Patrimoine bâti ou de paysage protégé</p>	<p>Les éléments de patrimoine protégés sont précisés à la pièce n°5 du PLU.</p> <p><u>Le patrimoine bâti doit être conservés et mis en valeur.</u></p> <p>Leur démolition totale ou partielle sont interdits, sauf dans les cas dûment justifiés d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens.</p> <p>Tout projet incompatible avec la préservation générale de ces caractéristiques, ou qui présente une qualité d'aspect insuffisante risquant de dénaturer ou de banaliser le patrimoine protégé, est interdit.</p> <p>Les projets d'extension ou autre aménagement extérieur d'un bâti protégé doivent respecter ses caractéristiques architecturales et historiques, en mettant en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver, restituer ou mettre en valeur ses qualités initiales.</p> <p><u>Le patrimoine paysager doit être conservé.</u></p> <p>La suppression des arbres identifiés (coupe, arrachage ou défrichage) est interdite, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état phytosanitaire, de risques avérés pour les personnes ou les biens,</p> <p>Les arbres doivent être maintenus en bon état écologique, en adoptant des pratiques d'entretien durable et de taille raisonnée préservant le port naturel, la santé, la longévité et l'esthétisme des végétaux. Sont notamment interdits l'émondage, l'étêtage ou la taille drastique (de grosses branches charpentière) des arbres sauf cas de risque avéré.</p> <p>Les projets impliquant une nouvelle imperméabilisation, un affouillement et/ou un exhaussement de sols, doivent respecter un périmètre de protection (de pleine terre et végétalisé) autour des arbres protégés, assurant leur pérennité et leur développement normal. Ce périmètre correspondant à minima à la taille du houppier des arbres concernés.</p>
<p>Espaces Proches du Rivage</p>	<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 quartier concerné de La Palmyre.</p> <p>Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues et à l'insertion des constructions et aménagements en covisibilité avec l'Estuaire, 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 sur la même unité foncière par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement).</p> <p>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 dans les zones UM1 et UM2

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 sur les terrains limitrophes, de manière à respecter la logique d'implantation des autres constructions sur la séquence de voie concernée,
- soit de manière similaire aux alignements ou reculs d'implantations définis dans le périmètre d'opérations d'ensemble dans lequel s'inscrit la construction projetée, par les autres constructions et/ou le règlement particulier de lotissement,
- soit dans l'alignement des constructions existantes sur le terrain, dans le cas d'un projet d'extension en façade de voie ou emprise publique.

A défaut de pouvoir appliquer les cas visés ci-dessus (en l'absence de référence d'alignement le long de la voie ou dans une opération d'ensemble, ou bien de construction existante), et sous réserve des règles particulières ci-après, les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques.

4.1.2 Règles particulières dans les zones UM1 et UM2

- Dans le cas d'annexes à usage de garage, l'implantation doit être à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, de manière à dégager un espace de stationnement sur la parcelle devant la porte du garage.
- Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants :
 - . 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,
 - . dans le cas d'une nouvelle opération d'ensemble portant sur au moins 3 logements individuels, si cela permet une meilleure intégration urbaine ou paysagère des futures constructions,
 - . 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).
 - . lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
- Une implantation différente des règles générales est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques, ou lorsque cela permet de créer ou de préserver un espace d'accueil et/ou de représentation d'équipement (du type parvis, cour...).

4.1.3 Règles applicables dans la zone UM2p

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum de l'alignement des voies.

Une implantation différente est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1 Règles générales dans les zones UM1 et UM2 :

Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres depuis la limite séparative.

Par rapport aux limites séparatives postérieures (de fond de terrain), les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres depuis la limite séparative concernée, sauf :

- dans le cas d'une annexe dont la hauteur, dans une bande de 3 mètres depuis la limite séparative, ne dépasse pas 3,50 mètres mesurés au point le plus haut de la construction,
- dans le cas d'une piscine extérieure, qui doit être implantée à 2 mètres minimum de la limite séparative postérieure, comptés depuis le bord extérieur de ses margelles.

4.2.2 Règles particulières dans les zones UM1 et UM2 :

- Une implantation différente des règles générales sera imposée dans les cas suivants :
 - . une implantation en ordre continu (sur deux limites séparatives latérales), en ordre discontinu (sur une seule limite séparative latérale) ou avec un recul particulier, lorsque cela permet de respecter la typologie du tissu urbain existant sur l'îlot concerné et/ou la continuité visuelle du front bâti sur la séquence de voie concernée.
 - . une implantation avec un recul particulier lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
 - . les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux Haies et alignements protégés et aux limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique.
- Une implantation différente des règles générales est admise dans les cas suivants :
 - . lorsque les dimensions importantes ou la configuration atypique de l'unité foncière justifient une implantation particulière des constructions projetées,
 - . pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m²,
 - . pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

4.2.3 Règles applicables dans la zone UM2p

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives, sauf dans le cas des abris de jardin visés à l'article 5.1 suivant.

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 zones UM1 et UM2 : Non réglementé

Dans la zone UM2p :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain, non compté les terrasses et les piscines.
- En dehors de la construction principale d'habitation, seuls peuvent être édifiés en tant qu'annexes :
 - . les garages, pool house et débarras sur une emprise au sol maximale cumulée de 40 m²,
 - . les abris de jardin et de vélos de construction légère, d'une emprise au sol maximale de 20 m².

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.2.1 Règles générales dans les zones UM1 et UM2 :

Les constructions ne peuvent excéder les hauteurs suivantes :

- dans le secteur de prescriptions architecturales renforcées et le secteur de préservation et développement commercial en zone UM1 : 9 mètres mesurés à l'égout dans le cas d'une toiture en pente ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente ;
- dans les autres parties de la zone UM1 : 6 mètres mesurés à l'égout dans le cas d'une toiture en pente ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente ;
- dans le secteur de préservation et de développement commerciale en zone UM2 : 12,5 mètres mesurés à l'égout dans le cas d'une toiture en pente ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente ;
- dans les autres parties de la zone UM2 : 6 mètres mesurés à l'égout dans le cas d'une toiture en pente ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

5.2.2 Règles particulières dans les zones UM1 et UM2 :

- Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus pourra être admise ou 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 correspondante, soit à la hauteur de l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions de la séquence de voie.

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.

- Une hauteur supérieure aux maximums fixés à l'article 5.2.1 est admise en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur excède déjà ces maximums, sans dépasser la hauteur existante.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres mesurés à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

5.2.3 Règles applicables dans la zone UM2p

- La hauteur des constructions principales ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple, ou un rez-de-chaussée surélevé, avec un maximum de 6 mètres mesurés à l'égout dans le cas d'une toiture en pente ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.
- La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

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 dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural de la construction existante et des constructions environnantes.

Dans le cas de constructions implantées dans une opération d'ensemble déjà réalisée (ZAC, lotissement, ensembles d'habitations ou de résidences touristiques), cette adaptation sera vérifiée au regard de l'organisation générale et de l'aspect des constructions existantes dans l'opération.

- 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 (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).

6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES DANS LES ZONES UM1 ET UM2

▪ Volumétrie, seuil d'implantation et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, sans imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, sauf si cela correspond à l'architecture initiale en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante.
- En cas de surélévation, 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.
- Le niveau apparent du rez-de-chaussée au niveau du trottoir doit respecter celui des constructions avoisinantes ou le cas échéant celui de la construction d'origine.

▪ 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.
Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction, s'ils s'accordent avec la construction initiale ou les constructions limitrophes, ou si ce choix est en cohérence avec la destination d'activité ou d'équipement de la construction.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- 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, vert gris.
Les bardages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.

▪ Toitures

- La mise en œuvre de toitures en pente sera privilégiée dans le cas courant. Dans ce cas :
 - . les toitures auront une pente comprise entre 28% et 33%, sauf dans le cas de pentes différentes conformes à la construction initiale, ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
 - . les couvertures de toitures seront réalisées en tuiles rondes (type canal, romane canal ou "tige de botte"), de couleur terre cuite et non vernissées, le cas échéant dans un autre matériau traditionnel (tuiles plates ou ardoises) conforme à la couverture originelle.
- Les bâtiments isolés à une seule pente sont interdits, sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- Les débords de toits en pente seront réduits, avec un maximum de 30 cm par rapport du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- D'autres aspects de couverture et pentes de toiture sont admis :
 - . dans le cadre d'une démarche architecturale portant sur l'ensemble du bâti à édifier, ou d'une extension respectueuse du caractère de la construction initiale et de son environnement. Dans ce cadre, les toitures terrasses et les toitures végétalisées, à pente faible ou nulle, sont admises à condition de disposer d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture ;
 - . dans le cas des vérandas ou autres volumes bâtis secondaires accrochés à la construction principale ;
 - . dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.5.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront en zinc ou de couleur similaire à la façade.

▪ Ouvertures et Menuiseries

- 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).
- 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.

▪ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² sont admis :
 - . une toiture d'un seul pan,
 - . d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et d'autres matériaux de façade que ceux prévus pour les constructions principales, à condition de ne pas être directement visibles depuis les voies et emprises publique et à condition de ne pas porter atteinte au paysage littoral dans les Espaces Proches du Rivage.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES "SECTEURS DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RENFORCEES"

▪ Façades

- Les façades ou parties de façades existantes en pierre de taille ou en briques des constructions anciennes 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 ou plaquage, ou par l'emploi d'une technique susceptible de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- Les bardages sur façades sont interdits
- En cas de projets neufs, de surélévation et autres extensions :
 - . la hauteur des rez-de-chaussée sera ajustée à la hauteur des constructions traditionnelles du secteur, généralement plus élevée que les constructions récentes,
 - . la hauteur des niveaux supérieurs apparents en façade sera ajustée à celle des constructions anciennes traditionnelles du secteur,
 - . l'ordonnancement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspirera de celui des constructions traditionnelles du secteur.
- L'aspect des matériaux laissés apparents de type pierre de taille ou moellons, ainsi que leur mise en œuvre (jointements ...), seront similaires aux façades anciennes traditionnelles du secteur.

▪ Toitures

- Les toitures seront obligatoirement en pente, de 2 à 4 pans, avec une pente comprise entre 28% et 33%, sauf dans le cas de pentes différentes conformes à la construction initiale, ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
- Les toitures terrasses et les toitures végétalisées, à pente faible ou nulle, sont uniquement permises dans le cadre d'un projet d'extension non visible depuis les voies et emprises publiques.
- Les faitages, rives, arêtiers et égouts seront réalisés de manière traditionnelle au moyen de tuiles demi-rondes.
- Les rives en pignon seront réalisées à débord de tuiles pendantes scellées à la chaux sur chevron. L'emploi de tuiles à rabat est proscrit.
- Les débords de toit sont nuls au niveau des murs pignons et très limités au niveau des autres murs, sauf le cas échéant si la toiture initiale présente un débord plus important. Leur finition de ces débords sera maçonnée, en pierre ou à chevrons apparents coupés d'équerre. Les caissons lambrissés horizontaux sont interdits. Les corniches en pierre architecturée sur le bâti ancien doivent être préservées.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront en zinc.

▪ Ouvertures et Menuiseries

- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement, avec un maximum de 2 couleurs utilisées au total sur la construction.
- 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 :
 - . les ouvertures sur demi-étage ou étage d'attique,
 - . les ouvertures de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
 - . les vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles des voies et emprises publiques.
- 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 fenêtres seront à deux battants, à l'exception des fenêtres de combles qui peuvent n'avoir qu'un seul battant. Les battants de fenêtres seront à petits bois (3 à 4 verres par battant).
- Les volets de fenêtres seront à deux battants extérieurs, sans écharpe, à l'exception des volets de combles qui peuvent n'avoir qu'un seul battant.

6.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS D'EQUIPEMENTS OU D'ACTIVITES DANS LES ZONS UM1 ET UM2

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 d'intérêt collectif et de services publics
 - 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'hôtel mettront préférentiellement en œuvre les dispositions prévues à l'alinéa 6.2. ou à l'alinéa 6.3 si elles sont localisées dans le secteur concerné.
 - Dans tous les cas, les constructions et aménagements réalisés veilleront à leur compatibilité d'aspect avec les constructions résidentielles du secteur.
 - 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.
 - Les aménagements de façades commerciales ou assimilées (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.

6.5. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES DANS LA ZONE UM2p

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'opération dans laquelle elles s'insèrent et l'harmonie du paysage,
- Sont interdits :
 - . tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
 - . les bâtiments préfabriqués,
 - . les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux moellons, faux pans de bois
 - . l'emploi à vue de parements, extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts de parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre, briques creuses, etc.,
 - . la couverture en tuiles plates, fibrociment, tôle ondulée, ardoise, aluminium, etc...
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades
- Sont également prohibés, à fortiori, toutes habitations ou annexes consistant en mobil home ou véhicules déclassés.
- Les enduits des murs extérieurs seront blancs ou ton pierre. La réalisation de parements sans enduits pourra être autorisée à la condition qu'ils soient en moellons ou pierre de taille, bois ou autre matériau naturel et d'un appareillage simple.
- Seuls sont autorisés en peinture des menuiseries extérieures les tons blancs, gris, vert, vert amande, bleu, noir fusain, et le ton bois ou brun.

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

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- 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 doit 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,
 - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
 - . 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 11.4 des Dispositions et règles générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent être :
 - . soit placés sur une façade non visible depuis le domaine public,
 - . soit intégrés dans l'esthétique du bâti (couleur, composition architecturale ...),
 - . soit dissimulés par un dispositif bâti ou végétal.

6.6. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

▪ Dispositions générales

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès de la commune.
- 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), d'aspect plastique, en fils barbelés, en brande, branchage mort ou en bois de section inférieure à 10 mm, les merlons, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs en parpaings de béton doivent être enduits sur les deux faces. Les murs de soutènement doivent également être enduits.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés, le cas échéant restaurés et prolongés, sans rehausse.
- Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués au plus proche de l'aspect d'origine.
- En cas de terrain en pente, le niveau haut des clôtures suivra la pente sans effets de créneaux.
- Dans les secteurs d'aléa d'inondation par submersion marine, les clôtures sont soumises à un principe de transparence hydraulique.

▪ Dispositions d'aspect et de hauteur des clôtures dans les zones UM1 et UM2

- Sont admis les dispositifs de clôtures suivants :
 - . un grillage, seul ou associé à une haie,
 - . une clôture "paddock", le cas échéant associée à une haie,
 - . un muret pouvant être surmonté d'autres dispositifs (grilles, grillages, claires-voies ...) et associé à une haie.
 - . un mur plein en prolongement d'un mur plein ancien en respectant sa hauteur initiale,
 - . en limites séparatives uniquement, un dispositif brise-vue ou une palissade bois, le cas échéant associé à une haie.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :
 - . Hormis pour les murs pleins et murets (voir ci-dessous), la hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre en limite de voie et emprise publique, et à 1,80 mètre en limite séparative.
 - . Les murs pleins et murets auront une hauteur maximale de 1,20 m. En limites séparatives, ils pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m uniquement sur une longueur maximale de 4 m dans le prolongement de la construction principale.
 - . Les haies auront une hauteur maximale de 2m.
 - . La hauteur des clôtures à planter en limite de domaine public s'entend à partir du niveau du trottoir ou de l'accotement côté domaine public. En cas de forte déclivité entre le domaine public et le terrain à clôturer, un dépassement de 30 % maximum de cette hauteur maximale est possible.
 - . Une hauteur plus élevée est admise si elle justifiée par des considérations de sécurité pour l'équipement ou l'activité implantée sur le terrain.

▪ Dispositions d'aspect et de hauteur des clôtures dans la zone UM2p

- Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de claires-voies, sur une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Les clôtures à claire-voie ne peuvent avoir une superficie de plein (murs bahut et piles) supérieure à 50% de la surface totale de la clôture.

Les murs bahut ne peuvent avoir plus de 60 cm de hauteur au-dessus du sol. Une hauteur supérieure est admise lorsque la clôture doit également jouer un rôle de soutènement.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits décoratifs sont interdits

Les clôtures pleines sont admises lorsqu'elles répondent à une nécessité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle.

- Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées de grillages, posés ou non sur un mur bahut, ou de haies vives, ou d'un grillage doublé d'une haie vive, le grillage ne devant pas dépasser une hauteur d'1,80 mètre.

Des dispositifs permettant de renforcer l'intimité visuelle et auditive sont admis sous réserve d'un accord entre les voisins mitoyens concernés.

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

7.1. PRINCIPES DU PROJET PAYSAGER

Le projet paysager doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant (le terrain et ses abords), en tenant compte notamment des espaces extérieurs avoisinants, de la forme du terrain, de la topographie, des arbres et des haies qui participent à la qualité du paysage, en particulier ceux faisant l'objet d'une protection par le PLU ou par une autre réglementation.

Le traitement des espaces non bâtis du projet doit être soigné.

Le positionnement des espaces verts de pleine terre et des plantations préservés ou réalisés viseront si possible à favoriser les continuités écologiques, en articulation avec les espaces verts, naturels et arborés limitrophes au terrain.

Les aménagements empêcheront la formation d'eaux stagnantes dont la présence peut constituer des gîtes larvaires et participe à la prolifération des moustiques.

7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum les pourcentages suivants par rapport à la superficie totale du terrain.

Dans le cas d'opérations d'ensembles de constructions groupées ou collectives, ces exigences s'appliquent à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Dans le cas de terrains accueillant exclusivement un ou des équipements publics ou d'intérêt collectif, ces pourcentages ne s'appliquent pas.

Ces espaces verts peuvent accueillir les aménagements destinés au recueil, à l'évacuation ou à l'infiltration des eaux pluviales, ainsi que les places aériennes (extérieures) de stationnement pour logements exigées à l'article 8.2 suivant à condition d'être maintenues en espaces vert de pleine terre.

▪ Dans la zone UM1

Zone	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre minimum
UM1	≤ 250 m ²	10%
	> 250 et ≤ 500 m ²	15 %
	> 500 et ≤ 750 m ²	20 %
	> 750 m ²	25 %

- Dans les secteurs de "prescriptions architecturales renforcées" et de "préservation et développement commercial" délimités en zone UM1, les pourcentages ci-dessus sont réduits de 5%.
- Dans le cas de terrains d'assiette d'activités, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les pourcentages minimum ci-dessus sont réduits de 5% (cumulable avec la réduction prévue ci-avant).

▪ Dans les zones UM2 et UM2p

Zone	Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre minimum
UM2 UM2p	≤ 250 m ²	10%
	> 250 et ≤ 500 m ²	20 %
	> 500 et ≤ 750 m ²	25 %
	> 750 m ²	30 %

- Dans le secteur de préservation et développement commercial délimité dans la zone UM2, les pourcentages ci-dessus sont réduits de 10%
- Dans le cas de terrains d'assiette d'activités, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les pourcentages minimum ci-dessus sont réduits de 5% (cumulable avec la réduction prévue ci-avant).

7.3. PRESERVATION ET PLANTATION D'ARBRES

- Préservation des grands arbres âgés :

Les arbres dont le tronc présente une circonférence supérieure ou égale à 1,60 mètre (soit environ 50 cm de diamètre) mesurée à 1,30 mètres de hauteur du sol doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . en cas de risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de risques de dommage pour les constructions existantes du fait de son système racinaire,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif d'accès sur le terrain, de service public ou d'intérêt général,
- . en cas de disposition différente liée à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

- Préservation des autres arbres à grand développement :

La coupe d'un arbre à grand développement (plus de 15 mètres environ à l'âge adulte) doit être compensée par la plantation de deux sujets de grand ou moyen développement (plus de 8 mètres environ à l'âge adulte) sur le terrain concerné.

Cette disposition s'applique sous réserve de dispositions différentes liées à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

Elle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . si la coupe est justifiée par un risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif de service public ou d'intérêt général,
- . si les règles de droit civil ne permettent pas tout ou partie des nouvelles plantations.

7.4. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS, DES FILS D'EAU ET DES AIRES AMENAGEES

- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs d'opérations feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement). Les haies mono spécifiques constituées exclusivement d'une espèce persistante (thuyas, cyprès, laurier palme, ...) sont interdites.
- Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain environnant et à la superficie de l'aire.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement définies à l'article 8.2 suivant s'appliquent, sauf indication particulière, uniquement dans le cas de projets de constructions neuves et de projets de changements de destination.
Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création d'habitation(s) et ne crée pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnées 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 en application des dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.
Toutefois, dans le cas d'un terrain inscrit au sein d'une opération d'ensemble existante ou à créer (lotissement, ZAC, ensemble de constructions), le stationnement doit obligatoirement être assuré au sein du périmètre de l'opération d'ensemble, sur le terrain même de la construction et/ou sur une aire dédiée.
- 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 aboutit 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 limitrophes, 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 L151-36 du Code de l'Urbanisme, 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 transport collectif en site propre (TCSP),
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des véhicules électriques ou hybrides.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Habitation	Logement	2 places aériennes (extérieures) par logement
	Hébergement	1 place par tranche de 3 chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 70 m ² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 200 m ²
	Restauration	Non réglementé
	Commerce de gros	1 place par tranche de 200 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 200 m ²
	Hôtels	2 places par tranche de 3 chambres
	Autre hébergements touristiques	un nombre de places proportionné aux besoins générés par les hébergements existants ou à créer, en prévoyant une aire d'attente/accueil accessible depuis la voie publique
	Cinéma	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 200 m ²
	Centre de congrès et d'exposition	Non règlementé

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

- Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L113-18 et suivants Code de la Construction et de l'Habitation
- Les opérateurs d'ensembles résidentiels touristiques, de terrains de campings et de sites d'activités de loisirs doivent mettre à disposition de leur clientèle des espaces et/ou des équipements (aires dédiées, garages à vélos, ...) permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- La commune et/ou l'intercommunalité développent des espaces et/ou des équipements destinés au stationnement sécurisé des vélos sur les espaces publics, à proximité des lieux d'équipements, d'attractivité commerciale ou touristique.

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 200 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 le moins de 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.
- Le long des routes départementales, le regroupement des accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne remettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
- Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

▪ Dimensionnement des accès

Les nouveaux accès automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres en cas de bande d'accès, ou de 3 mètres dans les autres cas.

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 dont les caractéristiques sont 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.
- 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 ...).

▪ Dimensions et aménagement de retournement des véhicules pour les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent comporter une emprise minimale de chaussée de 5 mètres et, si son débouché n'est pas raccordé à une voie existante, une aire de retournement adaptée à l'importance de la circulation attendue et le cas échéant aux besoins des services publics.

Si la voie nouvelle a une longueur inférieure à 60 mètres, il est admis une emprise minimale de chaussée de 4 mètres et une absence d'aire de retournement, sous réserve de l'importance de la circulation générée par l'opération.

Dans tous les cas, les projets de voies se conformeront aux prescriptions édictées par les services gestionnaires de la voirie, de la collecte des déchets et du service de défense incendie.

9.3 CONDITIONS DE DESERTES 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 au réseau public d'assainissement. Les branchements à ce réseau 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.

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

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

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 aménageurs d'opérations d'ensemble destinés à la construction (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent assurer à leurs 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 le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau déjà activé ou à activer ultérieurement.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC1, UC2, UC3

CARACTERE DES ZONES

Les zones UC1, UC2 et UC3 sont des zones destinées à l'habitat, pouvant admettre des équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Le régime applicable à ces zones en application de la loi Littoral (article L121-8 du code de l'urbanisme) est le suivant :

- La zone UC1 correspond au quartier de la Résinerie. Celui-ci constitue un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) où les constructions et installations peuvent être autorisées à destination de logement, d'hébergement et de services publics, à condition de ne pas étendre le périmètre bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ;
- La zone UC2 correspond au lotissement du "Golf Resort". Celui-ci se situe à l'intérieur du périmètre urbanisé de la station de La Palmyre. La zone admet des constructions nouvelles en continuité de l'urbanisation existante ;
- La zone UC3 couvre des espaces urbanisés qui sont en discontinuité des principaux espaces urbains et ne constituent pas des "Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)". La construction est par conséquent admise dans cette zone à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation.

Les zones UC1 et UC2, et une partie de la zone UC3 sont comprises dans les zones de risques bleues du PPRN de la Presqu'île d'Arvert

Dans ces espaces, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

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, ainsi que les règles des sections 2 et 3 ci-après.

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		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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 UC1 sont admis :

- Les constructions et installations à destination d'Habitation, à condition de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant du quartier ;
- Les constructions et installations à destination d'Equipements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou à la salubrité publique.

▪ Dans la zone UC2 sont admis :

- Les constructions et les installations à destination d'Habitation ;
- Les constructions et installations à destination d'Equipements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou à la salubrité publique.

▪ Dans la zone UC3 sont admis à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation :

- L'extension des constructions limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et les installations à destination d'Habitation ;
- L'extension des constructions existantes et les installations à destination d'Equipements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou à la salubrité publique.
- La reconstruction après démolition d'une construction existante, à condition d'être réalisée sur le même emplacement que la construction initiale et sur une emprise au sol inférieure ou égale.

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 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 à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

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 des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux,
- 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.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
PPRN – zones de risques bleues ou rouges	Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN applicable.
Haies et alignements protégés	<p><u>Les Haies et alignements protégés 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 d'accès, de service public ou d'intérêt général.</p> <p>La réduction opérée de la haie doit alors avoir un caractère limité au regard du linéaire total de celle-ci, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, ou du besoin de services public ou d'intérêt collectif qui le justifie.</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>L'entretien des arbres et arbustes</u> qui forment les Haies et alignements protégés doit mettre en œuvre des pratiques de taille raisonnée, préservant le port naturel, la santé, la longévité et l'esthétisme des végétaux. Sont notamment interdits l'émondage, éêtage ou la taille drastique (de grosses branches charpentière) des arbres à grand développement sauf cas de risque avéré.</p>

<p>Patrimoine bâti ou de paysage protégé</p>	<p>Les éléments de patrimoine protégés sont précisés à la pièce n°5 du PLU.</p> <p><u>Le patrimoine bâti doit être conservés et mis en valeur.</u></p> <p>Leur démolition totale ou partielle sont interdits, sauf dans les cas dûment justifiés d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens.</p> <p>Tout projet incompatible avec la préservation générale de ces caractéristiques, ou qui présente une qualité d'aspect insuffisante risquant de dénaturer ou de banaliser le patrimoine protégé, est interdit.</p> <p>Les projets d'extension ou autre aménagement extérieur d'un bâti protégé doivent respecter ses caractéristiques architecturales et historiques, en mettant en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver, restituer ou mettre en valeur ses qualités initiales.</p> <p><u>Le patrimoine paysager doit être conservé.</u></p> <p>La suppression des arbres identifiés (coupe, arrachage ou défrichage) est interdite, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état phytosanitaire, de risques avérés pour les personnes ou les biens,</p> <p>Les arbres doivent être maintenus en bon état écologique, en adoptant des pratiques d'entretien durable et de taille raisonnée préservant le port naturel, la santé, la longévité et l'esthétisme des végétaux. Sont notamment interdits l'émondage, l'étêtage ou la taille drastique (de grosses branches charpentière) des arbres sauf cas de risque avéré.</p> <p>Les projets impliquant une nouvelle imperméabilisation, un affouillement et/ou un exhaussement de sols, doivent respecter un périmètre de protection (de pleine terre et végétalisé) autour des arbres protégés, assurant leur pérennité et leur développement normal. Ce périmètre correspondant à minima à la taille du houppier des arbres concernés.</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

Dans la zone UC1, les constructions doivent être implantées comme suit :

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées dans la bande d'implantation indiquée sur le Document graphique dont les limites sont positionnées à 10 et 30 mètres depuis la limite d'emprise de la voie publique (avenue de la Résinerie et contre-allées).
- Les constructions annexes peuvent être implantées :
 - . soit dans la bande d'implantation indiquée sur le Document graphique (entre 10 et 30 mètres),
 - . soit à l'arrière de cette bande (entre 30 mètres et le fond de terrain).
- Entre la limite de 30 mètres et le fond de terrain est également admis l'extension des constructions principales existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante.

Dans la zone UC2, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe de la voie du lotissement.

Dans la zone UC3, les constructions doivent être implantées :

- à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques et des emprises publiques,
- à l'alignement ou en recul (sans distance minimum) des voies privées et des emprises collectives des opérations d'ensembles.

Dans les zones UC1, UC2, UC3, une implantation différente est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1 Règles générales

Dans la zone UC1, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- à 2 mètres minimum des limites séparatives dans le cas d'une piscine extérieure,
- à 3 mètres minimum des limites séparatives pour les autres constructions,

Dans la zone UC2, les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives sur une distance au moins égale à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de la construction, avec un minimum :

- pour les lots 112-114-117-120-123-126-129 le long du Golf, de 4 mètres par rapport aux limites séparatives Est mitoyennes avec les lots bordant la voie de desserte du lotissement
- par rapport aux limites séparatives extérieures au lotissement, de 4 mètres,
- dans les autres cas, de 3 mètres.

Dans la zone UC3, les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives lorsque celles-ci constituent une limite de la zone UC3.

Non réglementé dans les autres cas.

4.2.2 Règles particulières

- Une implantation différente des règles définies à l'alinéa 4.2.1 précédent est admise :
 - . pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques,
 - . pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m².
- Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux Haies et alignements protégés et aux limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique.
- Les constructions doivent respecter un recul de 10 minimum des limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à ou jouxtent un fossé ou un cours d'eau.

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

Dans la zone UC2, les constructions non contiguës sur un même terrain doivent être implantées à une distance horizontale de 4 mètres minimum l'une de l'autre. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC2, l'emprise au sol hors piscines ne peut excéder un tiers de la surface du terrain.

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.2.1 Dispositions dans les zones UC1 et UC3

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout dans le cas d'une toiture en pente,
- 6 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 3,50 mètres mesurés à l'égout ou au point haut de l'acrotère.

Une hauteur supérieure aux maximums fixés ci-dessus est admise en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur excède déjà ces maximums, sans dépasser la hauteur existante.

5.2.2 Dispositions dans la zone UC2

Sauf dispositions particulières définies ci-après, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout et 9 mètres à l'égout pour les constructions à usage collectif. Pour les autres constructions, la hauteur hors tout est fixée à 12 mètres.

Dispositions particulières définies par lot :

- Les constructions des lots 110-111-112-113-115-116-118-119-121-122-124-125-127-128-130-131 le long des voies principales pourront avoir un étage limité à la moitié de la surface de plancher totale.
- Compte-tenu de la déclivité des terrains 102-103-104, les constructions pourront avoir un rez-de-chaussée partiel côté voirie surplombé d'un rez-de-jardin. Le rez-de-jardin ne pourra pas être surplombé par un niveau supérieur (soit 2 niveaux maximum dont un en RDC).
- Le lot 101 pourra recevoir un étage sur son rez-de-chaussée et rez-de-jardin (soit 3 niveaux).
- Les constructions des lots 108-109-114-117-120-123-126-129 implantées en bordure de Golf seront obligatoirement réservés à des villas en rez-de-chaussée exclusivement.
- Le lot 132 allant de la voie nouvelle au golf comportera une villa avec un étage.
- L'implantation des constructions devra s'adapter au plus près du niveau du terrain naturel, en tenant compte des mises en forme réalisées antérieurement par l'aménageur telles qu'elles figurent sur les plans de vente.

Les lots suivants devront respecter la cote NGF maximale pour le RDC :

- 108 : RDC à la cote NGF = 6.60
- 109 : RDC à la cote NGF = 8.80
- 114 : RDC à la cote NGF = 4.50
- 117 : RDC à la cote NGF = 6.50
- 120 : RDC à la cote NGF = 7.50
- 123 : RDC à la cote NGF = 7.00
- 126 : RDC à la cote NGF = 7.00
- 129 : RDC à la cote NGF = 6.50

Les bâtiments sur ces lots devront également respecter une hauteur maximale sur l'acrotère :

- . sur 2/3 maximum de l'emprise au sol : 3.20 mètres par rapport au RDC.
- . sur 1/3 maximum de l'emprise au sol : 3.80 mètres par rapport au RDC.
- Le plancher des sous-sols enterrés devra se trouver au-dessus de 4.00 mètres NGF.

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 dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural de la construction existante et des constructions environnantes.

Dans le cas de constructions implantées dans une opération d'ensemble déjà réalisée (ZAC, lotissement, ensembles d'habitations ou de résidences touristiques), cette adaptation sera vérifiée au regard de l'organisation générale et de l'aspect des constructions existantes dans l'opération.

- 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 (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).

6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONES UC1 ET UC3

▪ Volumétrie, seuil d'implantation et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, sans imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, sauf si cela correspond à l'architecture initiale en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante.
- En cas de surélévation, 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.
- Le niveau apparent du rez-de-chaussée au niveau du trottoir doit respecter celui des constructions avoisinantes ou le cas échéant celui de la construction d'origine.

▪ 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.
Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction, s'ils s'accordent avec la construction initiale ou les constructions limitrophes, ou si ce choix est en cohérence avec la destination d'activité ou d'équipement de la construction.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- 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, vert gris.
Les bardages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.

▪ Toitures

- La mise en œuvre de toitures en pente sera privilégiée dans le cas courant. Dans ce cas :
 - . les toitures auront une pente comprise entre 28% et 33%, sauf dans le cas de pentes différentes conformes à la construction initiale, ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
 - . les couvertures de toitures seront réalisées en tuiles rondes (type canal, romane canal ou "tige de botte"), de couleur terre cuite et non vernissées, le cas échéant dans un autre matériau traditionnel (tuiles plates ou ardoises) conforme à la couverture originelle.
- Les bâtiments isolés à une seule pente sont interdits, sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- Les débords de toits en pente seront réduits, avec un maximum de 30 cm par rapport du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
- D'autres aspects de couverture et pentes de toiture sont admis :
 - . dans le cadre d'une démarche architecturale portant sur l'ensemble du bâti à édifier, ou d'une extension respectueuse du caractère de la construction initiale et de son environnement. Dans ce cadre, les toitures terrasses et les toitures végétalisées, à pente faible ou nulle, sont admises à condition de disposer d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture ;
 - . dans le cas des vérandas ou autres volumes bâtis secondaires accrochés à la construction principale ;
 - . dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.3.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront en zinc ou de couleur similaire à la façade.

▪ Ouvertures et Menuiseries

- 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).
- 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.

▪ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² sont admis :
 - . une toiture d'un seul pan,
 - . d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et d'autres matériaux de façade que ceux prévus pour les constructions principales, à condition de ne pas être directement visibles depuis les voies et emprises publique.

6.3. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE UC2

- Volumétrie, seuil et orientation d'implantation, aspect général des constructions
 - La volumétrie sera simple et basée principalement sur l'orthogonalité
 - Une bonne harmonie entre les volumes (étages et rez-de-chaussée) devra être recherchée. Elle devra tenir compte des projets existants mitoyens.
 - Les arcades ne sont pas autorisées.
 - Les références à d'autres styles architecturaux que celui adopté pour l'ensemble du programme ne sont pas acceptées.
 - L'orientation des maisons favorisera une orientation ensoleillée des pièces principales. L'implantation de la villa et des accès sera réalisée afin de conserver un maximum d'arbres existants.
 - L'espace garage/cellier pourra déroger à cette implantation pour les parcelles adossées la limite constructible sur voie principale exclusivement. Cet espace sera réalisé avec les mêmes matériaux (bois de préférence), et dans la même architecture que la construction principale
 - Les vues depuis les étages et terrasses accessibles devront préserver au maximum l'intimité des lots mitoyens. A cet effet les garde-corps des terrasses accessibles devront être en retrait de 1.50m de l'acrotère de façades donnant sur un lot mitoyen constructible (sont concernées : les façades Nord des lots le long de la voie principale et les façades Est et Nord des lots le long du Goif). Ces garde-corps seront en verre ou en structure tubulaire inox ou aluminium gris ou blanc.
 - L'accès aux toitures accessibles se fera exclusivement par un escalier extérieur sans surélévation par rapport aux constructions.
 - En complément au programme adopté, des dispositions techniques pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration. Est admis, par exemple, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées au choix d'une démarche HQE ou BBC.
- Maçonnerie
 - Les murs seront en béton banché ragréés et peints ou maçonnés et enduits de deux couches d'enduit ciment taloché fin et peints.
 - Les enduits en deux couches talochées fin (et non grattés) sont autorisés.
 - Les enduits grattés fin sont interdits.
- Façades
 - Les matériaux dominants seront la maçonnerie enduite peinte en blanc et les bardages bois.
 - Les bardages bois seront posés sur support en maçonnerie ou sur structure bois et seront de 2 natures possibles :
 - . Le bardage de teinte naturelle sera de type Vibrato (Ets Durapin) en douglas autoclave brun classe 4 et posé à l'horizontal. D'autres bardages d'essences et de teintes naturelles différentes pourront être admis après accord de l'Architecte conseil.
 - . Le bardage bois de teinte blanche (lasure opaque) sera d'aspect extérieur le plus lisse possible (lames larges).
 - Les constructions entièrement en bois apparent en bardage de teinte naturelle et/ou blanche sont autorisées.
 - D'autres matériaux pourront ponctuellement être employés à condition de s'harmoniser avec le style de l'opération.

▪ Toitures

- Les volumes seront couverts de toitures terrasses exclusivement avec acrotères sur tous les côtés en maçonnerie ou structure bois. Ces toitures terrasses auront une pente maximale de 3.5%, en béton elles pourront avoir une pente nulle.
- Elles seront en majorité végétalisées ou ponctuellement recouvertes d'ardoise concassée. Le long du Golf, les terrasses des volumes de 3.80 de hauteur pourront avoir une protection de l'étanchéité en ardoise concassé si elles ne sont pas accessibles.
- Elles seront revêtues de caillebotis bois ou dalles minérales quand elles sont accessibles. Les toitures terrasses des étages supérieurs (R+1) non visibles (depuis l'intérieur des habitations) pourront être dispensées de végétalisation.
- Les couvertines des acrotères seront réalisées de préférence par des ourlets zinc ou des couvertines laquées RAL 7021 ou blanches RAL 9016 ou 9010.
- Les toitures des volumes en RDC pouvant être vues par les constructions voisines devront limiter au maximum les exutoires (VMC, ventilation, hotte).
- Les équipements techniques (PAC Groupe VMC) en toitures devront être habillés en claustra bois (teinte naturelle) ou en vanelles alu (Blanches ou grise 7021 / 7016)

▪ Couleurs

- Les menuiseries seront de teinte RAL 7021 / 7016 (gris foncé).
- Les couvertines seront de teinte RAL 7021 / 7016 ou zinc naturel.
- Les façades maçonnées seront blanches. Toutefois, des façades en retrait sous auvent ou débord de toiture ainsi que des éléments ponctuels pourront être d'une autre teinte.
- La cohérence chromatique du projet devra être respectée.
- Les façades bois resteront de couleur naturelle ou blanche, à l'exclusion de toute peinture de couleur.
- La protection de l'aspect naturel est vivement encouragée.

▪ Constructions annexes

- Aucun abri de jardin n'est autorisé.
- Les piscines seront intégrées à la composition architecturale des constructions et des terrasses extérieures. Elles seront totalement enterrées. La sécurité des piscines sera assurée par des volets à enroulement caché, conformes à la réglementation en vigueur
- Les terrasses en rez-de-jardin pourront être couvertes par des pergolas de type :
 - . Débords de toiture
 - . Pergola alu de type Biossun ou équivalent en blanc ou gris 7021 ou 7016
 - . Pergola bois ou Acier/Bois (bois de même teinte que les bardages)
 - . Voiles d'ombrages

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

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- 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 doit 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,
 - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
 - . 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 11.4 des Dispositions et règles générales.
- Sauf dispositions particulières prévues ci-dessous en zone UC2, les équipements extérieurs installés en façade, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent être :
 - . soit placés sur une façade non visible depuis le domaine public,
 - . soit intégrés dans l'esthétique du bâti (couleur, composition architecturale ...),
 - . soit dissimulés par un dispositif bâti ou végétal.

Dispositions particulières dans la zone UC2 :

- Les conduits de fumée seront tubulaires Inox ou gris RAL 7021/7016. Compte tenu de la zone de pinède, toutes dispositions seront prises pour interdire toutes flammèches.
- Les éléments techniques comme les PAC (pompes à chaleur) seront obligatoirement intégrés à l'architecture. Ils ne seront pas visibles depuis les espaces publics et depuis les terrains mitoyens.
- Compte-tenu de la bonne qualité des sols pour la géothermie verticale, l'utilisation de PAC intérieures eaux/eaux est envisageable et encouragée.
- Pour les PAC extérieur air/eau, toutes précautions devront être prises pour interdire toutes nuisances visuelles et sonores.
- Les capteurs solaires sont autorisés mais ils seront de nature tubulaire sous vide et devront être posés à plat sur les toitures, pour ne pas dénaturer l'environnement. Cette disposition ne s'impose pas à l'immeuble du lot 133.

6.5. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Dispositions générales
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès de la commune.
- 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), d'aspect plastique, en fils barbelés, en brande, branchage mort ou en bois de section inférieure à 10 mm, les merlons, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
 - Les murs en parpaings de béton doivent être enduits sur les deux faces. Les murs de soutènement doivent également être enduits.
 - Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés, le cas échéant restaurés et prolongés, sans rehausse.
 - Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués au plus proche de l'aspect d'origine.
 - En cas de terrain en pente, le niveau haut des clôtures suivra la pente sans effets de créneaux.
 - Dans les secteurs d'aléa d'inondation par submersion marine, les clôtures sont soumises à un principe de transparence hydraulique.
- Dispositions d'aspect et de hauteur des clôtures dans les zones UC1 et UC3
- Sont admis les dispositifs de clôtures suivants :
 - . un grillage, seul ou associé à une haie,
 - . une clôture "paddock", le cas échéant associée à une haie,
 - . un muret pouvant être surmonté d'autres dispositifs (grilles, grillages, claires-voies ...) et associé à une haie.
 - . un mur plein en prolongement d'un mur plein ancien en respectant sa hauteur initiale,
 - . en limites séparatives uniquement, un dispositif brise-vue ou une palissade bois, le cas échéant associé à une haie.
 - La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :
 - . Hormis pour les murs pleins et murets (voir ci-dessous), la hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre en limite de voie et emprise publique, et à 1,80 mètre en limite séparative.
 - . Les murs pleins et murets auront une hauteur maximale de 1,20 m. En limites séparatives, ils pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m uniquement sur une longueur maximale de 4 m dans le prolongement de la construction principale.
 - . Les haies auront une hauteur maximale de 2m.
 - . La hauteur des clôtures à planter en limite de domaine public s'entend à partir du niveau du trottoir ou de l'accotement côté domaine public. En cas de forte déclivité entre le domaine public et le terrain à clôturer, un dépassement de 30 % maximum de cette hauteur maximale est possible.
 - . Une hauteur plus élevée est admise si elle justifiée par des considérations de sécurité pour l'équipement ou l'activité implantée sur le terrain.
 - Les clôtures implantées en limite des zones N ou NR doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage, de poteaux bois, d'une ganivelle ou d'une palissade bois ajourée. L'adjonction d'un mur ou muret en pierre ou maçonné est admis seulement s'il prolonge un mur ou muret existant le long de la propriété. Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune, et pour cela présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, ou un autre dispositif de passage de faune.

▪ Dispositions d'aspect et de hauteur des clôtures dans la zone UC2

Sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- Sur les limites entre deux lots, les clôtures si elles existent seront composées d'un grillage de 1,20 mètre de haut en maille rectangulaire laquée vert foncé, intégré à une haie vive.
- Pour les propriétés situées en bordure de golf, une haie végétale d'essences mixtes sera plantée ou conservée en retrait de 50 cm par rapport à la limite du golf, et sera doublée d'un grillage en maille rectangulaire laquée vert foncé de 60 cm de haut implanté sur la propriété du golf, à 5 cm en retrait de la limite du lot et à la charge du propriétaire.

Pour les accès privés des lots n°114, 117, 120, 123, 126 et 129 :

- Le revêtement de la partie de l'allée privative se raccordant sur la voie de lotissement sera réalisée par les propriétaires en béton lavé sur une longueur de 5 mètres à partir de la voie, quel que soit la nature du revêtement du surplus de la voie elle-même, et ce afin d'assurer une unicité d'aspect de tous les accès.
- Les portails seront implantés sur la voie privative à l'aplomb de la zone en béton lavé, soit en recul de 5 mètres par rapport à la voie pour ne pas gêner les circulations et sécuriser les accès.

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

7.1. PRINCIPES DU PROJET PAYSAGER

Le projet paysager doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant (le terrain et ses abords), en tenant compte notamment des espaces extérieurs avoisinants, de la forme du terrain, de la topographie, des arbres et des haies qui participent à la qualité du paysage, en particulier ceux faisant l'objet d'une protection par le PLU ou par une autre réglementation.

Le traitement des espaces non bâtis du projet doit être soigné.

Le positionnement des espaces verts de pleine terre et des plantations préservés ou réalisés viseront si possible à favoriser les continuités écologiques, en articulation avec les espaces verts, naturels et arborés limitrophes au terrain.

Les aménagements empêcheront la formation d'eaux stagnantes dont la présence peut constituer des gîtes larvaires et participe à la prolifération des moustiques.

7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 30% de la superficie totale du terrain.

Dans le cas d'opérations d'ensembles de constructions groupées ou collectives, cette exigence s'applique à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Dans le cas de terrains accueillant exclusivement un ou des équipements publics ou d'intérêt collectif, ces pourcentages ne s'appliquent pas.

Ces espaces verts peuvent accueillir les aménagements destinés au recueil, à l'évacuation ou à l'infiltration des eaux pluviales, ainsi que les places aériennes (extérieures) de stationnement pour logements exigées à l'article 8.2 suivant à condition d'être maintenues en espaces vert de pleine terre.

7.3. PRESERVATION ET PLANTATION D'ARBRES

- Préservation des grands arbres âgés :

Les arbres dont le tronc présente une circonférence supérieure ou égale à 1,60 mètre (soit environ 50 cm de diamètre) mesurée à 1,30 mètres de hauteur du sol doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . en cas de risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de risques de dommage pour les constructions existantes du fait de son système racinaire,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif d'accès sur le terrain, de service public ou d'intérêt général,
- . en cas de disposition différente liée à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

- Préservation des autres arbres à grand développement :

La coupe d'un arbre à grand développement (plus de 15 mètres environ à l'âge adulte) doit être compensée par la plantation de deux sujets de grand ou moyen développement (plus de 8 mètres environ à l'âge adulte) sur le terrain concerné.

Cette disposition s'applique sous réserve de dispositions différentes liées à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

Elle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . si la coupe est justifiée par un risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif de service public ou d'intérêt général,
- . si les règles de droit civil ne permettent pas tout ou partie des nouvelles plantations.

7.4. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS, DES FILS D'EAU ET DES AIRES AMENAGEES

- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs d'opérations feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement). Les haies mono spécifiques constituées exclusivement d'une espèce persistante (thuyas, cyprès, laurier palme, ...) sont interdites.
- Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal.
Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain environnant et à la superficie de l'aire.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage des voiries et des accès sous réserve d'obtention d'une permission de voirie.
- Dans la zone UC2, le long des accès aux lots 114, 117, 120, 123 et 129, une haie vive d'essences variées devra obligatoirement être plantée le long de la limite gauche, en entrant.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement définies à l'article 8.2 suivant s'appliquent, sauf indication particulière, uniquement dans le cas de projets de constructions neuves et de projets de changements de destination.
Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création d'habitation(s) et ne crée pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnées 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 en application des dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.
Toutefois, dans le cas d'un terrain inscrit au sein d'une opération d'ensemble existante ou à créer (lotissement, ZAC, ensemble de constructions), le stationnement doit obligatoirement être assuré au sein du périmètre de l'opération d'ensemble, sur le terrain même de la construction et/ou sur une aire dédiée.
- 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 aboutit 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.
- 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 L151-36 du Code de l'Urbanisme, 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 transport collectif en site propre (TCSP),
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des véhicules électriques ou hybrides.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Habitation	Logement	En zone <u>UC1</u> et <u>UC3</u> : 2 places aériennes (extérieures) par logement En zone <u>UC2</u> : 1 place par logement à aménager en dehors des espaces communs du lotissement
	Hébergement	1 place par tranche de 3 chambres

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

- Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L113-18 et suivants Code de la Construction et de l'Habitation
- Les opérateurs d'ensembles résidentiels touristiques, de terrains de campings et de sites d'activités de loisirs doivent mettre à disposition de leur clientèle des espaces et/ou des équipements (aires dédiées, garages à vélos, ...) permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- La commune et/ou l'intercommunalité développent des espaces et/ou des équipements destinés au stationnement sécurisé des vélos sur les espaces publics, à proximité des lieux d'équipements, d'attractivité commerciale ou touristique.

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 le moins de 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.
- Le long des routes départementales, le regroupement des accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne remettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
- Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.
- Dans la zone UC2, les accès se feront exclusivement depuis la voie du lotissement.

▪ Dimensionnement des accès

Les nouveaux accès automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres en cas de bande d'accès, ou de 3 mètres dans les autres cas.

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 dont les caractéristiques sont 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.
- 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 ...).

▪ Dimensions et aménagement de retournement des véhicules pour les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent comporter une emprise minimale de chaussée de 5 mètres et, si son débouché n'est pas raccordé à une voie existante, une aire de retournement adaptée à l'importance de la circulation attendue et le cas échéant aux besoins des services publics.

Si la voie nouvelle a une longueur inférieure à 60 mètres, il est admis une emprise minimale de chaussée de 4 mètres et une absence d'aire de retournement, sous réserve de l'importance de la circulation générée par l'opération.

Dans tous les cas, les projets de voies se conformeront aux prescriptions édictées par les services gestionnaires de la voirie, de la collecte des déchets et du service de défense incendie.

9.3 CONDITIONS DE DESERTES 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 au réseau public d'assainissement. Les branchements à ce réseau 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.

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

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

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 aménageurs d'opérations d'ensemble destinés à la construction (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent assurer à leurs 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 le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau déjà activé ou à activer ultérieurement.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UEa, UEo

CARACTERE DES ZONES

Les zones UEa et UEo sont des zones destinées à l'accueil et au développement d'équipements publics ou d'intérêt collectif, d'activités associés à ces équipements, et d'aménagements répondant à ces fonctions.

Les caractéristiques de ces zones et les régimes qui leur sont applicables en vertu de la loi Littoral (article L121-8 du code de l'urbanisme) sont les suivants :

- La zone UEa couvre les secteurs d'équipements et d'espaces aménagés d'intérêt collectif positionnés en partie sud du bourg (Espace Multi-loisirs ...) et en partie nord de La Palmyre (bâtiments liés à l'hippodrome, stade, services techniques ...). Ces secteurs se placent à l'intérieur des principaux périmètres urbanisés et admettent des constructions nouvelles en continuité de l'urbanisation existante ;
- La zone UEo couvre le site de projet de construction d'un observatoire prévu dans le cadre du programme d'aménagement durable de la station de La Palmyre. Ce site se place à l'intérieur du périmètre urbanisé de La Palmyre et admet des constructions nouvelles en continuité de l'urbanisation existante.

La zone UEo 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 à l'article 3 du règlement de la zone.

Une partie de la zone UEa est comprise dans les zones de risques rouges du PPRN de la Presqu'île d'Arvert. Une partie de la zone UEa et la zone UEo sont comprises dans les zones de risques bleues du PPRN de la Presqu'île d'Arvert

Dans ces espaces, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

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, ainsi que les règles des sections 2 et 3 ci-après.

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	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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 UEa sont admis :

- les constructions et installations à destination d'Exploitation agricole qui sont nécessaires aux activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation,
- les constructions et installations à destination d'Activités de services recevant une clientèle, Restauration ou Bureaux, qui sont liées au fonctionnement ou à l'animation des activités de l'hippodrome.
- les constructions et installations à destination d'Équipement de service public ou d'intérêt collectif,
- les constructions et installations à destination d'Entrepôt liés au fonctionnement d'un équipement de service public ou d'intérêt collectif ou d'une activité,
- les aménagements liés au fonctionnement de l'hippodrome, ou nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

▪ Dans la zone UEo sont admis les constructions, installations et aménagements d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, qui sont destinés à la réalisation d'un observatoire, à son fonctionnement et à l'organisation de son ouverture au public.

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 des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux,
- 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.

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

Les aires extérieures de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient liées au fonctionnement d'un équipement de service public ou d'intérêt collectif ou d'une activité, et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les paysages environnants.

ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
PPRN – zones de risques bleues ou rouges	<p>Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN applicable.</p>
Espaces Proches du Rivage	<p>Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues et à l'insertion des constructions et aménagements en covisibilité avec l'Estuaire, 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 sur la même unité foncière par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement).</p> <p>La suppression d'arbres est également admise <u>dans la zone UEo</u> en cas de nécessité technique ou fonctionnelle pour la réalisation du projet d'observatoire et/ou son accessibilité par le public, à condition d'être limitée aux emprises directement concernées par le projet.</p> <p>L'installation d'éolienne est interdite.</p>
Haies et alignements protégés	<p><u>Les Haies et alignements protégés 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 d'accès, de service public ou d'intérêt général.</p> <p>La réduction opérée de la haie doit alors avoir un caractère limité au regard du linéaire total de celle-ci, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, ou du besoin de services public ou d'intérêt collectif qui le justifie.</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>L'entretien des arbres et arbustes</u> qui forment les Haies et alignements protégés doit mettre en œuvre des pratiques de taille raisonnée, préservant le port naturel, la santé, la longévité et l'esthétisme des végétaux. Sont notamment interdits l'émondage, éêtage ou la taille drastique (de grosses branches charpentière) des arbres à grand développement sauf cas de risque avéré.</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

Non réglementé

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

Non réglementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UEa : la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres mesurés à l'égout dans le cas d'une toiture en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

Une hauteur supérieure est admise :

- du fait d'exigences architecturales, de fonctionnement ou techniques justifiées.
- en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur excède déjà ces maximums, sans dépasser la hauteur existante.

Dans la zone UEo : la hauteur de l'observatoire projeté sera calée de manière à permettre des vues sur les espaces littoraux et forestiers environnants juste au-dessus de la canopée des arbres

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 au contexte paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural de la construction existante et des constructions environnantes.
- 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 (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).

6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

▪ Volumétrie et aspect général des constructions

- La volumétrie et l'aspect des constructions seront adaptés à leur destination en tenant compte (de manière alternative ou cumulative) :
 - . de l'architecture initiale en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
 - . des référentiels spécifiques liés à l'équipement ou à l'activité visée,
 - . à une volonté de création architecturale respectant l'environnement du projet,
 - . des besoins spécifiques de service public ou d'intérêt collectif.
- En dehors de ces cas, il sera privilégié des constructions composées de volumes simples, sans imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades.

▪ Façades

Sauf en cas de spécificités de construction, de projet ou de besoin prévues ci-avant, il sera privilégié :

- des enduits, badigeons et peintures de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige, le cas échéant accompagnés de couleur plus soutenue sur des parties limitées des façades de la construction, en accord avec la construction initiale ou en cohérence avec la destination de la construction.
- des bardages de teinte bois naturel, ou dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, vert gris.

▪ Toitures

Sauf en cas de spécificités de construction, de projet ou de besoin prévues ci-avant, il sera privilégié :

- soit des toitures de pente comprise entre 28% et 33%, couvertes tuiles rondes (type canal, romane canal ou "tige de botte"), de couleur terre cuite et non vernissées,
- soit des toitures terrasses ou toitures végétalisées, à pente faible ou nulle, disposant d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture,
- soit d'autres aspects de couverture et pentes de toiture dans le cas de vérandas, de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques.

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

7.1. PRINCIPES DU PROJET PAYSAGER

Le projet paysager doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant (le terrain et ses abords), en tenant compte notamment des espaces extérieurs avoisinants, de la forme du terrain, de la topographie, des arbres et des haies qui participent à la qualité du paysage, en particulier ceux faisant l'objet d'une protection par le PLU ou par une autre réglementation.

Le traitement des espaces non bâtis du projet doit être soigné.

Le positionnement des espaces verts de pleine terre et des plantations préservés ou réalisés viseront si possible à favoriser les continuités écologiques, en articulation avec les espaces verts, naturels et arborés limitrophes au terrain.

Les aménagements empêcheront la formation d'eaux stagnantes dont la présence peut constituer des gîtes larvaires et participe à la prolifération des moustiques.

7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum les pourcentages suivants par rapport à la superficie totale du terrain.

Ces espaces verts peuvent accueillir les aménagements destinés au recueil, à l'évacuation ou à l'infiltration des eaux pluviales.

▪ Dans la zone UEa

Zone	Espaces verts de pleine terre minimum
UEa au Bourg	Non réglementé
UEa à La Palmyre	Non réglementé sur l'unité foncière des services techniques municipaux 15% dans les autres cas

▪ Dans la zone UEo

Non réglementé

7.3. PRESERVATION ET PLANTATION D'ARBRES

- Préservation des grands arbres âgés :

Les arbres dont le tronc présente une circonférence supérieure ou égale à 1,60 mètre (soit environ 50 cm de diamètre) mesurée à 1,30 mètres de hauteur du sol doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . en cas de risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de risques de dommage pour les constructions existantes du fait de son système racinaire,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif d'accès sur le terrain, de service public ou d'intérêt général,
- . en cas de disposition différente liée à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

- Préservation des autres arbres à grand développement :

La coupe d'un arbre à grand développement (plus de 15 mètres environ à l'âge adulte) doit être compensée par la plantation de deux sujets de grand ou moyen développement (plus de 8 mètres environ à l'âge adulte) sur le terrain concerné.

Cette disposition s'applique sous réserve de dispositions différentes liées à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

Elle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . si la coupe est justifiée par un risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif de service public ou d'intérêt général, y compris le projet de construction d'un observatoire prévu en zone UEo,
- . si les règles de droit civil ne permettent pas tout ou partie des nouvelles plantations.

7.4. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS, DES FILS D'EAU ET DES AIRES AMENAGEES

- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs d'opérations feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement). Les haies mono spécifiques constituées exclusivement d'une espèce persistante (thuyas, cyprès, laurier palme, ...) sont interdites.
- Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain environnant et à la superficie de l'aire.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage des voiries et des accès sous réserve d'obtention d'une permission de voirie.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des équipements ou activités, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

- Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L113-18 et suivants Code de la Construction et de l'Habitation
- La commune et/ou l'intercommunalité développent des espaces et/ou des équipements destinés au stationnement sécurisé des vélos sur les espaces publics, à proximité des lieux d'équipements, d'attractivité commerciale ou touristique.

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 le moins de 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.
 - Le long des routes départementales, le regroupement des accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne remettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
 - Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.
- Dimensionnement des accès
Non réglementé.

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 dont les caractéristiques sont 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.
- 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 ...).
- Les projets de voie se conformeront aux prescriptions édictées selon les cas par les services gestionnaires de la voirie, de la collecte des déchets et du service de défense incendie.

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement 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 au réseau public d'assainissement. Les branchements à ce réseau 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.

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

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

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 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP1, UP2, UP3

CARACTERE DES ZONES

Les zones UP1, UP2 et UP3 comprennent les espaces aménagés de la frange littorale de La Palmyre.

La zone UP1 couvre le terrain d'accueil de la base nautique et les espaces aménagés attenants.

La zone UP2 couvre le site du port de plaisance et les espaces aménagés attenants (capitainerie, parking, voie).

La zone UP3 couvre les aires de stationnement compris entre le boulevard de la plage et la digue littorale, donnant accès à des espaces de détente et de promenade de bord de mer.

Les zones UP1 et UP2, ainsi que la majeure partie de la zone UP3 sont comprises dans la bande littorale des 100 mètres, dont la délimitation est rappelée sur le Document Graphique. Dans cette bande, les constructions, installations, travaux et aménagements divers 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 zones UP1, UP2 et UP3 sont entièrement comprises dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).

Une partie des zones UP2 et UP3 est comprise dans les zones de risques bleues du PPRN de la Presqu'île d'Arvert

Dans ces espaces, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

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, ainsi que les règles des sections 2 et 3 ci-après.

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	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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 UP1**, seuls sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités de la base nautique ou bien nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'exiger la proximité immédiate de l'eau.

Les constructions, installations et aménagements projetés ne doivent pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols. Ils doivent également préserver les possibilités de cheminements le long du littoral et contribuer à mettre en valeur la qualité des paysages littoraux.

- **Dans la zone UP2**, seuls sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des installations portuaires, ou bien nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'exiger la proximité immédiate de l'eau.

Les constructions, installations et aménagement projetés ne doivent pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols. Ils doivent également préserver les possibilités de cheminements le long du littoral et contribuer à mettre en valeur la qualité des paysages littoraux.

- **Dans la zone UP3**, seuls sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'exiger la proximité immédiate de l'eau s'ils se positionnent à l'intérieur de la bande des 100 mètres.

Les constructions, installations et aménagement projetés doivent conduire à une réduction de l'imperméabilisation existante des sols, à renforcer la proportion d'espaces verts et la présence végétale.

Ils doivent également permettre le développement des possibilités de cheminements le long du littoral, et contribuer à mettre en valeur la qualité des paysages littoraux.

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 dans les cas suivants :

- le fonctionnement ou l'entretien d'ouvrages répondant à une nécessité de service public,
- la protection contre les risques naturels ou à leur réduction,
- la renaturation des sols.

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

Les aires extérieures de dépôt et de stockage sont admises uniquement pour répondre à un besoin de fonctionnement de la base nautique exigeant la proximité immédiate de l'eau, et en veillant à leur intégration paysagère vis-à-vis des espaces paysages littoraux environnants.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
PPRN – zones de risques bleues ou rouges	Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN applicable.
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 les terrains considérés.</p> <p>Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues et à l'insertion des constructions et aménagements en covisibilité avec l'Estuaire, 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 sur la même unité foncière 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

Non réglementé

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux Haies et alignements protégés et aux limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique.

Non réglementé 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

Non réglementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones UP1 et UP2 : la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout dans le cas d'une toiture en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

Une hauteur supérieure est admise :

- du fait d'exigences architecturales, de fonctionnement ou techniques justifiées.
- en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur excède déjà ces maximums, sans dépasser la hauteur existante.

Dans la zone UP3 : la hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres mesurés à l'égout dans le cas d'une toiture en pente, ou 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 contexte paysager dans laquelle le projet s'inscrit.
- Les projets doivent notamment veiller à la qualité d'aspect et d'intégration des constructions vis-à-vis des espaces naturels et littoraux environnants, et globalement vis-à-vis du front littoral de la commune en bordure d'Estuaire.
- 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 (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).

6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Volumétrie et aspect général des constructions
 - Les constructions seront composées de volumes simples, sans imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, sauf si cela correspond à l'architecture initiale en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante.
 - 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, ou si elle s'appuie sur des référentiels spécifiques liés aux équipements ou à l'activité visée.
- 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.
Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction, s'ils s'accordent avec la construction initiale ou les constructions limitrophes, ou si ce choix est en cohérence avec la destination d'activité ou d'équipement de la construction.
 - Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
 - 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, vert gris.
Les bardages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.

- Toitures

- La mise en œuvre de toitures en pente sera privilégiée dans le cas courant. Dans ce cas :
 - . les toitures auront une pente comprise entre 28% et 33%, sauf dans le cas de pentes différentes conformes à la construction initiale, ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
 - . les couvertures de toitures seront réalisées en tuiles rondes (type canal, romane canal ou "tige de botte"), de couleur terre cuite et non vernissées, le cas échéant dans un autre matériau traditionnel (tuiles plates ou ardoises) conforme à la couverture originelle, ou adaptés à l'usage d'équipement ou économique de la construction
- Les bâtiments isolés à une seule pente sont interdits.
- D'autres aspects de couverture et pentes de toiture sont admis :
 - . dans le cadre d'une démarche architecturale portant sur l'ensemble du bâti à édifier, ou d'une extension respectueuse du caractère de la construction initiale et de son environnement.
Dans ce cadre, les toitures terrasses et les toitures végétalisées, à pente faible ou nulle, sont admises à condition de disposer d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture ;
 - . dans le cas des vérandas ou autres volumes bâtis secondaires accrochés à la construction principale ;
 - . dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.3.
 - . suivant l'aspect des toitures du bâtiment initial.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront en zinc ou de couleur similaire à la façade.

- Ouvertures et Menuiseries

- 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).
- 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.

- Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

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

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- 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 doit 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,
 - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
 - . 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 11.4 des Dispositions et règles générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent être :
 - . soit placés sur une façade non visible depuis le domaine public,
 - . soit intégrés dans l'esthétique du bâti (couleur, composition architecturale ...),
 - . soit dissimulés par un dispositif bâti ou végétal.

6.4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Dispositions générales
 - L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès de la commune.
 - 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), d'aspect plastique, en fils barbelés, en brande, branchage mort ou en bois de section inférieure à 10 mm, les merlons, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
 - Les murs en parpaings de béton doivent être enduits sur les deux faces. Les murs de soutènement doivent également être enduits.
 - En cas de terrain en pente, le niveau haut des clôtures suivra la pente sans effets de créneaux.
 - Dans les secteurs d'aléa d'inondation par submersion marine, les clôtures sont soumises à un principe de transparence hydraulique.
- Dispositions d'aspect et de hauteur des clôtures
 - L'absence de dispositif de clôtures sera privilégiée.
 - Dans tous les cas d'installation de clôtures, le principe est la transparence des limites de terrains, avec un simple marquage au niveau des voies, emprises publiques ou limites séparatives par une haie végétale et/ou des poteaux bois.

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

7.1. PRINCIPES DU PROJET PAYSAGER

Le projet paysager doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant (le terrain et ses abords), en tenant compte notamment des espaces extérieurs avoisinants, de la forme du terrain, de la topographie, des arbres et des haies qui participent à la qualité du paysage, en particulier ceux faisant l'objet d'une protection par le PLU ou par une autre réglementation.

Le traitement des espaces non bâtis du projet doit être soigné.

Le positionnement des espaces verts de pleine terre et des plantations préservés ou réalisés viseront si possible à favoriser les continuités écologiques, en articulation avec les espaces verts, naturels et arborés limitrophes au terrain.

Les aménagements empêcheront la formation d'eaux stagnantes dont la présence peut constituer des gîtes larvaires et participe à la prolifération des moustiques.

7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

▪ Dans les zones UP1 et UP2

Non réglementé

▪ Dans la zone UP3

Les aménagements projetés doivent conduire à une réduction de l'imperméabilisation existante des sols et à renforcer la proportion d'espaces verts et la présence végétale. Ils doivent également développer les possibilités de cheminements le long du littoral et mettre en valeur la qualité des paysages littoraux.

7.3. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS, DES FILS D'EAU ET DES AIRES AMENAGEES

- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs d'opérations feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement). Les haies mono spécifiques constituées exclusivement d'une espèce persistante (thuyas, cyprès, laurier palme, ...) sont interdites.
- Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain environnant et à la superficie de l'aire.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage des voiries et des accès sous réserve d'obtention d'une permission de voirie.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Non réglementé

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

- Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L113-18 et suivants Code de la Construction et de l'Habitation
- La commune et/ou l'intercommunalité développent des espaces et/ou des équipements destinés au stationnement sécurisé des vélos sur les espaces publics, à proximité des lieux d'équipements, d'attractivité commerciale ou touristique.

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 le moins de 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.
- Le long des routes départementales, le regroupement des accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne remettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
- Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

▪ Dimensionnement des accès

Les nouveaux accès automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres en cas de bande d'accès, ou de 3 mètres dans les autres cas.

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 dont les caractéristiques sont 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.
- 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 ...).
- Les projets de voie se conformeront aux prescriptions édictées selon les cas par les services gestionnaires de la voirie, de la collecte des déchets et du service de défense incendie.

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement 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 au réseau public d'assainissement. Les branchements à ce réseau 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.

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

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

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 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UT1, UT2, UT3, UT4

CARACTERE DES ZONES

Les zones UT "avec indice" sont des zones destinées à l'hébergement touristique, accompagné de services, installations de loisirs et locaux divers liées au fonctionnement des sites concernés.

Les caractéristiques de ces zones et les régimes qui leur sont applicables en vertu de la loi Littoral (article L121-8 du code de l'urbanisme) sont les suivants :

- Les zones UT1 et UT2 couvrent les sites d'hébergements touristiques résidentiels principalement bâtis, de types hôteliers ou villages-vacances. Ces sites sont placés à l'intérieur du périmètre urbanisé de la station de La Palmyre. Ils admettent des constructions nouvelles en continuité de l'urbanisation existante ;
- Les zones UT3 et UT4 couvre les sites d'hébergements touristiques résidentiels principalement bâtis, de types villages-vacances ou centre de vacances. Il s'agit d'espaces urbanisés en discontinuité du périmètre urbain du Bourg. La construction est par conséquent admise dans ces zones à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation.

Une partie des zones UT1 et UT2 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 à l'article 3 du règlement de la zone.

Les zones UT1, UT2, UT3 et UT4 sont comprises dans les zones de risques bleues du PPRN de la Presqu'île d'Arvert

Dans ces espaces, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

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, ainsi que les règles des sections 2 et 3 ci-après.

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	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		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 les zones UT1 et UT2 sont admis :

- Les constructions et installations à destination d'Hôtels ou à destination d'Hébergements touristiques à condition de ne pas être réalisés sous la forme d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- Les constructions et installations à destination de Centre de congrès et d'exposition, qui s'inscrivent dans l'organisation générale du site d'hébergements touristiques,
- Les constructions et installations à destination de Restauration, Activités de services recevant une clientèle, Salles d'art et de spectacles, Bureau, ou Equipements sportifs dont jeux aquatiques, qui sont liées au fonctionnement ou à l'animation du site d'hébergements touristiques,
- Les constructions et installations à destination d'Artisanat et commerce de détail, qui répondent aux besoins des occupants des hébergements touristiques du site, alimentaires ou en équipements,
- Les constructions et installations à destination de Logement ou Hébergement, qui sont nécessaires soit au gardiennage du site, soit à l'hébergement des travailleurs saisonniers du site.
- Les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement et à l'animation des sites d'hébergements touristiques, à l'organisation de l'accueil du public, à leur amélioration environnementale et énergétique, ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

▪ Dans la zone UT3 sont admis à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation :

- L'extension des constructions limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ainsi que les installations, à destination d'Hôtel ou d'Hébergements touristiques,
- L'extension des constructions limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ainsi que les installations, à destination de Restauration, Activités de services recevant une clientèle, Salles d'art et de spectacles, Bureau, ou Equipements sportifs dont jeux aquatiques, qui sont liées au fonctionnement ou à l'animation du site d'hébergements touristiques,

▪ Dans la zone UT4 sont admis à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation :

- L'extension des constructions limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ainsi que les installations, à destination d'Hébergements touristiques,
- L'extension des constructions limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ainsi que les installations, à destination de Restauration, Activités de services recevant une clientèle ou Bureau, qui sont liées au fonctionnement ou à l'animation du site d'hébergements touristiques,

▪ Dans les zones UT3 et UT4 sont également admis à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation :

- L'extension des constructions limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ainsi que les installations, à destination de Logement ou Hébergement, qui sont nécessaires soit au gardiennage du site dans la limite d'1 logement par site, soit à l'hébergement des travailleurs saisonniers du site.
- La reconstruction après démolition d'une construction existante, à condition d'être réalisée sur le même emplacement que la construction initiale et sur une emprise au sol inférieure ou égale.
- Les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement et à l'animation des sites d'hébergements touristiques, à l'organisation de l'accueil du public, à leur amélioration environnementale et énergétique, ou aux 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 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 à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou de stabilité des constructions,
- le remaniement d'une emprise déjà bâtie ou aménagée située en dessous du niveau naturel du sol.

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 des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux,
- 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.

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

Les aires extérieures de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient liées à un besoin de fonctionnement du site d'hébergements touristiques, et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les paysages environnants, notamment pour les masquer à la vue depuis les voies, les emprises publiques et le front littoral.

ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
PPRN – zones de risques bleues ou rouges	Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN applicable.
Eléments de patrimoine paysager protégés	<p>Les arbres identifiés par le PLU, considérés comme remarquables et marquant dans le paysage, doivent être conservés.</p> <p>Les arbres doivent être maintenus en bon état écologique, en adoptant des pratiques d'entretien durable et de taille raisonnée préservant le port naturel, la santé, la longévité et l'esthétisme des végétaux. Sont notamment interdits l'émondage, étêtage ou la taille drastique (de grosses branches charpentière) des arbres à grand développement sauf cas de risque avéré.</p> <p>Dans un périmètre correspondant à la taille maximale du houppier des arbres identifiés, les aménagements et les constructions impliquant une nouvelle artificialisation ou imperméabilisation de sols sont interdit de manière à assurer leur pérennité et leur développement normal.</p>
Haies et alignements protégés	<p><u>Les Haies et alignements protégés 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 d'accès, de service public ou d'intérêt général.</p> <p>La réduction opérée de la haie doit alors avoir un caractère limité au regard du linéaire total de celle-ci, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, ou du besoin de services public ou d'intérêt collectif qui le justifie.</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>L'entretien des arbres et arbustes</u> qui forment les Haies et alignements protégés doit mettre en œuvre des pratiques de taille raisonnée, préservant le port naturel, la santé, la longévité et l'esthétisme des végétaux. Sont notamment interdits l'émondage, étêtage ou la taille drastique (de grosses branches charpentière) des arbres à grand développement sauf cas de risque avéré.</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 quartier du Bourg ou de La Palmyre considéré.</p> <p>De plus, les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes situées à l'intérieur des Espaces Proches du Rivage font l'objet d'une limitation particulière de leur hauteur, précisée à l'article 5.2 suivant.</p> <p>Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues et à l'insertion des constructions et aménagements en covisibilité avec l'Estuaire, 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 sur la même unité foncière par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement).</p> <p>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

Les constructions doivent être implantées :

- à 10 mètres minimum de l'alignement des voies publiques et des emprises publiques.
- à l'alignement ou en recul (sans distance minimale) des voies privées et des emprises collectives des sites d'hébergements touristiques.

Une implantation différente est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- à 10 minimum des limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à ou jouxtent un fossé ou un cours d'eau,
- à 5 mètres minimum des Haies et alignements protégés et des limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique,
- à 3 mètres minimum des limites séparatives lorsque celles-ci constituent une limite de la zone UT concernée. Une implantation différente est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques

Non réglementé 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

Non réglementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones UT1 et UT2, la hauteur des constructions mesurée à l'égout dans le cas d'une toiture en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente, ne peut excéder :

- 9 mètres pour les constructions d'hôtels et les constructions à usage collectif pour la clientèle du site d'hébergements touristiques, à condition d'être situées en dehors des Espaces proches du rivage,
- 6 mètres dans les autres cas.

Dans la zone UT3, la hauteur des constructions mesurée à l'égout dans le cas d'une toiture en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente, ne peut excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage collectif pour la clientèle du site d'hébergements touristiques,
- 6 mètres pour les autres constructions. Cette limite de hauteur ne s'applique pas aux hébergements en cabane perché ("cabane dans les arbres").

Dans la zone UT4, la hauteur des constructions mesurée à l'égout dans le cas d'une toiture en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente, ne peut excéder :

- 9 mètres pour les constructions d'hébergements et les constructions à usage collectif pour la clientèle du site de centre de vacances,
- 4 mètres pour les autres constructions.

Dans les zones UT1, UT2, UT3 et UT4, une hauteur supérieure est admise en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur excède déjà ces maximums, sans dépasser la hauteur existante.

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 dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural de la construction existante et des constructions environnantes.
Dans le cas de constructions implantées dans une opération d'ensemble (résidences touristiques) déjà réalisée, cette adaptation sera vérifiée au regard de l'organisation générale et de l'aspect des constructions existantes dans l'opération.
- 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 (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux structures extérieures et démontables de jeux aquatiques.

6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Volumétrie et aspect général des constructions
 - Les constructions seront composées de volumes simples, sans imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, sauf si cela correspond à l'architecture initiale en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante.
 - 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, ou si elle s'appuie sur des référentiels spécifiques liés l'activité visée.
- 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.
Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction, s'ils s'accordent avec la construction initiale ou les constructions limitrophes, ou si ce choix est en cohérence avec la destination d'activité ou d'équipement de la construction.
 - Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
 - 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, vert gris.
Les bardages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.

▪ Toitures

- La mise en œuvre de toitures en pente sera privilégiée dans le cas courant. Dans ce cas :
 - . les toitures auront une pente comprise entre 28% et 33%, sauf dans le cas de pentes différentes conformes à la construction initiale, ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
 - . les couvertures de toitures seront réalisées en tuiles rondes (type canal, romane canal ou "tige de botte"), de couleur terre cuite et non vernissées, le cas échéant dans un autre matériau traditionnel (tuiles plates ou ardoises) conforme à la couverture originelle, ou adaptés à l'usage de la construction.
- D'autres aspects de couverture et pentes de toiture sont admis :
 - . dans le cadre d'une démarche architecturale portant sur l'ensemble du bâti à édifier, ou d'une extension respectueuse du caractère de la construction initiale et de son environnement. Dans ce cadre, les toitures terrasses et les toitures végétalisées, à pente faible ou nulle, sont admises à condition de disposer d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture ;
 - . dans le cas des vérandas ou autres volumes bâtis secondaires accrochés à la construction principale ;
 - . dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.3,
 - . suivant l'aspect des toitures du bâtiment initial.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront en zinc ou de couleur similaire à la façade.

▪ Ouvertures et Menuiseries

- 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).
- 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.

▪ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² sont admis :
 - . une toiture d'un seul pan,
 - . d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et d'autres matériaux de façade que ceux prévus pour les constructions principales, à condition de ne pas être directement visibles depuis les voies et emprises publique et à condition de ne pas porter atteinte au paysage littoral dans les Espaces Proches du Rivage.

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

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- 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 doit 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,
 - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
 - . 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 11.4 des Dispositions et règles générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent être :
 - . soit placés sur une façade non visible depuis le domaine public,
 - . soit intégrés dans l'esthétique du bâti (couleur, composition architecturale ...),
 - . soit dissimulés par un dispositif bâti ou végétal.

6.4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Dispositions générales
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès de la commune.
- 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), d'aspect plastique, en fils barbelés, en brande, branchage mort ou en bois de section inférieure à 10 mm, les merlons, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs en parpaings de béton doivent être enduits sur les deux faces. Les murs de soutènement doivent également être enduits.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés, le cas échéant restaurés et prolongés, sans rehausse.
- Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués au plus proche de l'aspect d'origine.
- En cas de terrain en pente, le niveau haut des clôtures suivra la pente sans effets de créneaux.
- Dans les secteurs d'aléa d'inondation par submersion marine, les clôtures sont soumises à un principe de transparence hydraulique.

▪ Dispositions d'aspect et de hauteur des clôtures

- Sont admis les dispositifs de clôtures suivants :
 - . une haie et/ou un grillage (seuls ou associés),
 - . un dispositif brise-vue ou une palissade bois,
 - . une ganivelle associé ou non à une haie,
 - . un muret d'une hauteur maximum de 1,20 m ou bien similaire au muret existant, pouvant être surmonté d'éléments ajourés (grilles, grillages, claires-voies ...) et associé à une haie.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

La hauteur des clôtures à implanter en limite de domaine public s'entend à partir du niveau du trottoir ou de l'accotement côté domaine public. En cas de forte déclivité entre le domaine public et le terrain à clôturer, un dépassement de 30 % maximum de cette hauteur maximale est possible.
- Les clôtures implantées en limite des zones N ou NR doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage, une ganivelle ou une palissade bois ajourée.

Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune, et pour cela présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, ou un autre dispositif de passage de faune.

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

7.1. PRINCIPES DU PROJET PAYSAGER

Le projet paysager doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant (le terrain et ses abords), en tenant compte notamment des espaces extérieurs avoisinants, de la forme du terrain, de la topographie, des arbres et des haies qui participent à la qualité du paysage, en particulier ceux faisant l'objet d'une protection par le PLU ou par une autre réglementation.

Le traitement des espaces non bâtis du projet doit être soigné.

Le positionnement des espaces verts de pleine terre et des plantations préservés ou réalisés viseront si possible à favoriser les continuités écologiques, en articulation avec les espaces verts, naturels et arborés limitrophes au terrain.

Les aménagements empêcheront la formation d'eaux stagnantes dont la présence peut constituer des gîtes larvaires et participe à la prolifération des moustiques.

7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 30% de la superficie totale de la zone UT concernée.

Ces espaces verts peuvent accueillir les aménagements destinés au recueil, à l'évacuation ou à l'infiltration des eaux pluviales.

7.3. PRESERVATION ET PLANTATION D'ARBRES

- Préservation des grands arbres âgés :

Les arbres dont le tronc présente une circonférence supérieure ou égale à 1,60 mètre (soit environ 50 cm de diamètre) mesurée à 1,30 mètres de hauteur du sol doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . en cas de risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de risques de dommage pour les constructions existantes du fait de son système racinaire,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif d'accès sur le terrain, de service public ou d'intérêt général,
- . en cas de disposition différente liée à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

- Préservation des autres arbres à grand développement :

La coupe d'un arbre à grand développement (plus de 15 mètres environ à l'âge adulte) doit être compensée par la plantation de deux sujets de grand ou moyen développement (plus de 8 mètres environ à l'âge adulte) sur le terrain concerné.

Cette disposition s'applique sous réserve de dispositions différentes liées à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

Elle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . si la coupe est justifiée par un risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif de service public ou d'intérêt général,
- . si les règles de droit civil ne permettent pas tout ou partie des nouvelles plantations.

7.4. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS, DES FILS D'EAU ET DES AIRES AMENAGEES

- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs d'opérations feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement). Les haies mono spécifiques constituées exclusivement d'une espèce persistante (thuyas, cyprès, laurier palme, ...) sont interdites.
- Les aires privées de stationnement doivent intégrer une part de revêtements perméables, non bitumés ou bétonnés, dans l'aménagement des places de stationnements proprement dites et/ou dans l'aménagement des espaces associés à l'aire (allées, bordures séparatives ...).
Le ou les dispositifs (enherbements, dalles alvéolaires, pavés drainants, graviers/terre ...) seront choisis en cohérence avec le paysage environnant et la superficie de l'aire.
- Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal.
Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain environnant et à la superficie de l'aire.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage des voiries et des accès sous réserve d'obtention d'une permission de voirie.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des établissements d'hébergements touristiques (clientèle + salariés), doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les établissements prévoient une aire d'attente/accueil de la clientèle accessible depuis la voie publique.

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

- Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L113-18 et suivants Code de la Construction et de l'Habitation
- Les opérateurs d'ensembles résidentiels touristique et de terrains de campings doivent mettre à disposition de leur clientèle des espaces et/ou des équipements (aires dédiées, garages à vélos, ...) permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- La commune et/ou l'intercommunalité développent des espaces et/ou des équipements destinés au stationnement sécurisé des vélos sur les espaces publics, à proximité des lieux d'équipements, d'attractivité commerciale ou touristique.

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 le moins de 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.
- Le long des routes départementales, le regroupement des accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne remettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
- Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

▪ Dimensionnement des accès

Les nouveaux accès automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres en cas de bande d'accès, ou de 3 mètres dans les autres cas.

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 dont les caractéristiques sont 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.
- 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 ...).
- Les projets de voie se conformeront aux prescriptions édictées selon les cas par les services gestionnaires de la voirie, de la collecte des déchets et du service de défense incendie.

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 :

- soit au réseau public d'assainissement,
- soit en l'absence de réseau public, au réseau d'assainissement collectif mis en place à l'échelle des sites d'hébergements touristiques, disposant d'un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Les branchements aux réseaux 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.

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

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

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 aménageurs d'opérations d'ensemble destinés à la construction (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent assurer à leurs 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 le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau déjà activé ou à activer ultérieurement.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX1, UX2

CARACTERE DES ZONES

Les zones UX1 et UX2 sont des zones destinées à l'accueil d'activités diversifiées.

Les caractéristiques de ces zones et les régimes qui leur sont applicables en vertu de la loi Littoral (article L121-8 du code de l'urbanisme) sont les suivants :

- La zone UX1 couvre le secteur de la ZA de Néré située en partie nord du bourg des Mathes. Il s'agit d'espaces urbanisés placés à l'intérieur du périmètre urbanisé du Bourg. Ils admettent des constructions nouvelles en continuité de l'urbanisation existante.
- La zone UX2 couvre le secteur d'activités regroupées en entrée nord du bourg. Il s'agit d'espaces urbanisés qui sont en discontinuité de l'urbanisation du Bourg. La construction est par conséquent admise dans cette zone à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation.

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, ainsi que les règles des sections 2 et 3 ci-après.

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	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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 les zones UX1 sont admis :

- Les constructions à destination d'Activités de services recevant une clientèle, à condition de ne pas pouvoir s'implanter dans la zone UM1 en raison de la nature de l'activité exercée, ou en raison de l'importance en volume ou surface des constructions ou des aménagements projetés.
- Les constructions à destination de Commerce de gros, d'Industrie ou d'Entrepôt, à condition que l'activité exercée soient compatibles avec le voisinage et la capacité des voies et réseaux publics, au regard de leur importance et des nuisances générées en termes de bruit, d'odeurs ou de trafic poids lourds.
- Les constructions à destination de Bureau à condition d'être nécessaires au fonctionnement d'une activité artisanale, commerciale ou industrielle exercée sur le même terrain,
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des activités admises, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

▪ Dans la zone UX2 sont admis à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation :

- L'extension des constructions à destination d'Artisanat et commerce de détail, aux conditions suivantes :
 - . la construction initiale comporte déjà une surface de vente à destination des particuliers,
 - . la surface de vente projetée est destinée à la commercialisation d'équipements de la maison, du jardin, de loisirs ou liés à l'automobile.
 - . l'extension est limitée à 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination d'Activités de services recevant une clientèle, de Commerce de gros, d'Industrie ou d'Entrepôt, limitée à 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- L'extension des constructions à destination de Bureau aux conditions suivantes :
 - . l'extension est limitée à 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
 - . les locaux de bureau doivent être nécessaires au fonctionnement d'une activité exercée sur le même terrain.
- Les constructions nécessaires à l'Exploitation agricole, aux conditions suivantes :
 - . la construction ne doit pas être destinée à l'élevage,
 - . l'activité ou la construction projetée ne doit pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, ou bien des nuisances de bruit ou olfactives pour le voisinage.
- L'extension des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des activités admises, ou nécessaires aux 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 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 à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

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 des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux,
- 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.

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

Les aires extérieures de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient liées à une activité exercée sur le même terrain ou à un besoin de service public ou d'intérêt collectif, et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les paysages environnants.

- *Conditions applicables aux "activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs" :*

Ces activités sont admises dans la zone UX1 à condition :

- de s'inscrire dans des constructions closes et couvertes,
- à défaut, d'accompagner l'aire dédié au stationnement des caravanes ou RML de haies végétales permettant de masquer ou d'atténuer leur visibilité depuis les voies environnant le terrain.

ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés, désignés "ER", sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général, espaces verts ou opérations de logements, précisés au tableau des réservations.
Haies et alignements protégés	<p><u>Les Haies et alignements protégés 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 d'accès, de service public ou d'intérêt général.</p> <p>La réduction opérée de la haie doit alors avoir un caractère limité au regard du linéaire total de celle-ci, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, ou du besoin de services public ou d'intérêt collectif qui le justifie.</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>L'entretien des arbres et arbustes</u> qui forment les Haies et alignements protégés doit mettre en œuvre des pratiques de taille raisonnée, préservant le port naturel, la santé, la longévité et l'esthétisme des végétaux. Sont notamment interdits l'émondage, étêtage ou la taille drastique (de grosses branches charpentière) des arbres à grand développement sauf cas de risque avéré.</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

Dans la zone UX1, les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement ou en recul (sans distance minimum) de la rue de Verdun (voie de desserte de la ZA de Néré).
- à 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et des emprises publiques.

Dans les zones UX2, les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'alignement de la RD141 – Rue Léon Nicolle.

Dans la zone UX1 et UX2, une implantation différente est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives lorsque celles-ci constituent une limite de la zone UX1 ou de la zone UX2.

Une implantation différente est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

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, mesurée à l'égout dans le cas d'une toiture en pente ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente, ne peut excéder 7 mètres.

Une hauteur supérieure est admise du fait d'exigences justifiées de fonctionnement ou techniques pour l'activité. Dans ce cas, la partie de construction concernée doit être implantée en recul des voies, emprises publiques et limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale (mesurée en tout point).

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 et au contexte paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural de la construction existante et des constructions environnantes.
- 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 (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).

6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Volumétrie et aspect général des constructions
 - Les constructions seront composées de volumes simples, sans imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, sauf si cela correspond à l'architecture initiale en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante.
 - 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, ou si elle s'appuie sur des référentiels spécifiques liés à l'activité visée.
- 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.
Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction, s'ils s'accordent avec la construction initiale ou les constructions limitrophes, ou si ce choix est en cohérence avec la destination d'activité ou d'équipement de la construction.
 - Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
 - 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, vert gris.
Les bardages d'aspect tôle brute non teinté sont interdits.
- Toitures
 - La mise en œuvre de toitures en pente sera privilégiée dans le cas courant. Dans ce cas :
 - . les toitures auront une pente ne dépassant pas 40%, sauf dans le cas de pentes différentes conformes à la construction initiale, ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
 - . les couvertures de toitures seront réalisées en tuiles rondes (type canal, romane canal ou "tige de botte"), de couleur terre cuite et non vernissées, le cas échéant dans un autre matériau traditionnel (tuiles plates ou ardoises) conforme à la couverture originelle, ou adaptés à l'usage d'activité de la construction (couverture métallique).
 - Les bâtiments isolés à une seule pente sont interdits.
 - D'autres aspects de couverture et pentes de toiture sont admis :
 - . dans le cadre d'une démarche architecturale portant sur l'ensemble du bâti à édifier, ou d'une extension respectueuse du caractère de la construction initiale et de son environnement.

Dans ce cadre, les toitures terrasses et les toitures végétalisées, à pente faible ou nulle, sont admises à condition de disposer d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture ;

- . dans le cas des vérandas ou autres volumes bâtis secondaires accrochés à la construction principale ;
 - . dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.3.
 - . suivant l'aspect des toitures du bâtiment initial.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront en zinc ou de couleur similaire à la façade.

▪ Ouvertures et Menuiseries

- 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 annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² sont admis :
 - . une toiture d'un seul pan,
 - . d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et d'autres matériaux de façade que ceux prévus pour les constructions principales, à condition de ne pas être directement visibles depuis les voies et emprises publique.

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

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- 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 doit 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,
 - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
 - . 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 11.4 des Dispositions et règles générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent être :
 - . soit placés sur une façade non visible depuis le domaine public,
 - . soit intégrés dans l'esthétique du bâti (couleur, composition architecturale ...),
 - . soit dissimulés par un dispositif bâti ou végétal.

6.4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

▪ Dispositions générales

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès de la commune.
- 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), d'aspect plastique, en fils barbelés, en brande, branchage mort ou en bois de section inférieure à 10 mm, les merlons, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs en parpaings de béton doivent être enduits sur les deux faces. Les murs de soutènement doivent également être enduits.
- En cas de terrain en pente, le niveau haut des clôtures suivra la pente sans effets de créneaux.

▪ Dispositions d'aspect et de hauteur des clôtures

- Sont admis les dispositifs de clôtures suivants :
 - . une haie et/ou un grillage (seuls ou associés),
 - . dans la zone UX1 uniquement, un dispositif brise-vue ou une palissade bois,
 - . dans la zone UX1 uniquement, un muret d'une hauteur maximum de 1,20 m ou bien similaire au muret existant, pouvant être surmonté d'éléments ajourés (grilles, grillages, claires-voies ...) et associé à une haie.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.
Une hauteur plus élevée est admise si elle est justifiée par des considérations de sécurité pour l'équipement ou l'activité implantée sur le terrain.
- La hauteur des clôtures à planter en limite de domaine public s'entend à partir du niveau du trottoir ou de l'accotement côté domaine public.
- Les clôtures implantées en limite des zones N ou NR doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage, une ganivelle ou une palissade bois ajourée.
Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune, et pour cela présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, ou un autre dispositif de passage de faune.

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

7.1. PRINCIPES DU PROJET PAYSAGER

Le projet paysager doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant (le terrain et ses abords), en tenant compte notamment des espaces extérieurs avoisinants, de la forme du terrain, de la topographie, des arbres et des haies qui participent à la qualité du paysage, en particulier ceux faisant l'objet d'une protection par le PLU ou par une autre réglementation.

Le traitement des espaces non bâtis du projet doit être soigné.

Le positionnement des espaces verts de pleine terre et des plantations préservés ou réalisés viseront si possible à favoriser les continuités écologiques, en articulation avec les espaces verts, naturels et arborés limitrophes au terrain.

Les aménagements empêcheront la formation d'eaux stagnantes dont la présence peut constituer des gîtes larvaires et participe à la prolifération des moustiques.

7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum :

- 10% de la superficie totale du terrain dans la zone UX1,
- 15% de la superficie totale du terrain dans la zone UX2.

Dans le cas de terrains accueillant exclusivement un ou des équipements publics ou d'intérêt collectif, ces pourcentages ne s'appliquent pas.

Ces espaces verts peuvent accueillir les aménagements destinés au recueil, à l'évacuation ou à l'infiltration des eaux pluviales.

7.3. PRESERVATION ET PLANTATION D'ARBRES

- Préservation des grands arbres âgés :

Les arbres dont le tronc présente une circonférence supérieure ou égale à 1,60 mètre (soit environ 50 cm de diamètre) mesurée à 1,30 mètres de hauteur du sol doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . en cas de risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de risques de dommage pour les constructions existantes du fait de son système racinaire,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif d'accès sur le terrain, de service public ou d'intérêt général,
- . en cas de disposition différente liée à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

- Préservation des autres arbres à grand développement :

La coupe d'un arbre à grand développement (plus de 15 mètres environ à l'âge adulte) doit être compensée par la plantation de deux sujets de grand ou moyen développement (plus de 8 mètres environ à l'âge adulte) sur le terrain concerné.

Cette disposition s'applique sous réserve de dispositions différentes liées à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

Elle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . si la coupe est justifiée par un risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif de service public ou d'intérêt général,
- . si les règles de droit civil ne permettent pas tout ou partie des nouvelles plantations.

7.4. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS, DES FILS D'EAU ET DES AIRES AMENAGEES

- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs d'opérations feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement). Les haies mono spécifiques constituées exclusivement d'une espèce persistante (thuyas, cyprès, laurier palme, ...) sont interdites.
- Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain environnant et à la superficie de l'aire.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement définies à l'article 8.2 suivant 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 proportionnées 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.
- 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 aboutit 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 limitrophes, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires concernant les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des véhicules électriques ou hybrides.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 70 m ² de SP
	Commerce de gros	1 place par tranche de 70 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
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 70 m ² de SP
	Entrepôt	1 place par tranche de 200 m ² de SP
	Bureau	1 place par tranche de 70 m ² de SP

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

- Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L113-18 et suivants Code de la Construction et de l'Habitation
- La commune et/ou l'intercommunalité développent des espaces et/ou des équipements destinés au stationnement sécurisé des vélos sur les espaces publics, à proximité des lieux d'équipements, d'attractivité commerciale ou touristique.

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 le moins de 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.
- Le long des routes départementales, le regroupement des accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne remettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
- Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

▪ Dimensionnement des accès

Les nouveaux accès automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres en cas de bande d'accès, ou de 3 mètres dans les autres cas.

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 dont les caractéristiques sont 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.
- 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 ...).
- Les projets de voie se conformeront aux prescriptions édictées selon les cas par les services gestionnaires de la voirie, de la collecte des déchets et du service de défense incendie.

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 au réseau public d'assainissement. Les branchements à ce réseau 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.

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

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

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 EN ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, AP, AR, AZ

CARACTERE DES ZONES

Les zones A, AP, AR et AZ sont des zones destinées principalement à l'accueil et à l'exercice d'activités agricoles.

Les caractéristiques de ces zones sont les suivantes :

- 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 de terres et de protection des paysages agricoles, correspondant au secteur de coupure d'urbanisation et de corridor écologique au nord du bourg des Mathes.
- La zone AR couvre les espaces agricoles 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.
- La zone AZ couvre les espaces d'exploitation du zoo de La Palmyre. Il s'agit d'espaces partiellement bâtis, situés en limite du périmètre urbanisé de la station de La Palmyre.

La zone AZ et une partie de la zone A sont comprises dans les zones de risques bleues ou rouges du PPRN. Une partie de la zone AR est comprise dans les zones de risques bleues du PPRN.

Dans ces espaces, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

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, ainsi que les règles des sections 2 et 3 ci-après.

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		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	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 activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X		
	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 A, sont admises les sous-destinations suivantes répondant aux conditions indiquées :**
- *Sous-destination "Exploitation agricole" :*
 - les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole,
 - les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
 - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- *Sous-destination "Logement" :*
 - les constructions de logement, y compris leurs extensions et annexes, pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - l'extension et les annexes de logements existants aux conditions suivantes :
 - . le projet ne doit constituer une extension de l'urbanisation,
 - . le projet doit être conforme aux dispositions d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur définies aux articles 4.3, 5.1 et 5.2 du présent règlement,
 - . le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- *Sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*
 - l'extension des constructions existantes et les installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - les aménagements et installations d'intérêt général nécessaires à la préservation ou à la restauration des milieux, à la mise en valeur du littoral, aux cheminements piétonniers, cyclables ou équestres ni cimentés ou bitumés, à l'amélioration des voies, ou à la sécurité des populations.
- **Dans la zone AP, seuls sont admis les installations et aménagements nécessaires :**
 - soit à l'irrigation ou à la desserte des terres agricoles,
 - soit 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.
- **Dans la zone AR, seuls sont admis les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales,** conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes. Dans le périmètre de l'arrêté préfectoral de protection de biotope des marais de Bréjat, il est interdit d'altérer le biotope par exhaussement ou affouillement du sol, par dépôts de matériaux divers, ou par des constructions autres que les aménagements légers visés ci-avant.
- **Dans la zone AZ, sont admis :**
 - les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du zoo,
 - l'extension des constructions de logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
 - 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, 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	AR	A, AP, AZ
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	AR	A, AP, AZ
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	AR	A, AP, AZ
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 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'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 à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- s'ils sont liés à l'exploitation agricole,
- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

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 des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux,
- 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.

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

Les aires extérieures de dépôt et de stockage sont admises à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole, et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les paysages environnants, notamment pour les masquer à la vue depuis les voies, les emprises publiques et le front littoral.

- *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol* :

Dans la zone A uniquement, ces installations sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, en étant occultée par les constructions, clôtures, ou par plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
PPRN – zones de risques bleues ou rouges	Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN applicable.
Haies et alignements protégés	<p><u>Les Haies et alignements protégés 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 d'accès, de service public ou d'intérêt général.</p> <p>La réduction opérée de la haie doit alors avoir un caractère limité au regard du linéaire total de celle-ci, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, ou du besoin de services public ou d'intérêt collectif qui le justifie.</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>L'entretien des arbres et arbustes</u> qui forment les Haies et alignements protégés doit mettre en œuvre des pratiques de taille raisonnée, préservant le port naturel, la santé, la longévité et l'esthétisme des végétaux. Sont notamment interdits l'émondage, l'éêtage ou la taille drastique (de grosses branches charpentière) des arbres à grand développement sauf cas de risque avéré.</p>

Secteur ou site	Dispositions applicables
Patrimoine bâti ou de paysage protégé	<p>Les éléments de patrimoine protégés sont précisés à la pièce n°5 du PLU.</p> <p><u>Le patrimoine bâti doit être conservés et mis en valeur.</u></p> <p>Leur démolition totale ou partielle sont interdits, sauf dans les cas dûment justifiés d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens.</p> <p>Tout projet incompatible avec la préservation générale de ces caractéristiques, ou qui présente une qualité d'aspect insuffisante risquant de dénaturer ou de banaliser le patrimoine protégé, est interdit.</p> <p>Les projets d'extension ou autre aménagement extérieur d'un bâti protégé doivent respecter ses caractéristiques architecturales et historiques, en mettant en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver, restituer ou mettre en valeur ses qualités initiales.</p> <p><u>Le patrimoine paysager doit être conservé.</u></p> <p>La suppression des arbres identifiés (coupe, arrachage ou défrichage) est interdite, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état phytosanitaire, de risques avérés pour les personnes ou les biens,</p> <p>Les arbres doivent être maintenus en bon état écologique, en adoptant des pratiques d'entretien durable et de taille raisonnée préservant le port naturel, la santé, la longévité et l'esthétisme des végétaux. Sont notamment interdits l'émondage, étêtage ou la taille drastique (de grosses branches charpentière) des arbres à grand développement sauf cas de risque avéré.</p> <p>Les projets impliquant une nouvelle imperméabilisation, un affouillement et/ou un exhaussement de sols, doivent respecter un périmètre de protection (de pleine terre et végétalisé) autour des arbres protégés, assurant leur pérennité et leur développement normal. Ce périmètre correspondant à minima à la taille du houppier des arbres concernés.</p>
Zone humide en espace agricole	<p>Dans les secteurs de "zone humide" indiqués sur le Document graphique, les opérations de nature à assécher, imperméabiliser, remblayer, mettre en eau ou dégrader l'équilibre biologique et chimique des zones humides doivent satisfaire les autorisations requises par la législation en vigueur (Loi sur l'eau - Code de l'environnement) et les prescriptions éventuelles de l'autorité environnementale.</p> <p>Le principe à respecter prioritairement est l'évitement, c'est-à-dire la non suppression ou dégradation des zones humides.</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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques.

Une implantation différente est admise :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.
- en cas de l'extension d'une construction existante à condition de ne pas réduire le retrait existant.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les zones A et AR, les constructions doivent être implantées :

- à 10 minimum des limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à ou jouxtent un fossé ou un cours d'eau,
- à 5 mètres minimum des Haies et alignements protégés et des limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique,
- à 3 mètres minimum des limites séparatives lorsque celles-ci constituent une limite de la zone A ou AR.

Non réglementé dans les autres cas.

Dans la zone AP : non réglementé.

Dans les zones AZ, les constructions doivent être implantées :

- à 5 mètres minimum des Haies et alignements protégés et des limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique,
- à 3 mètres minimum des limites séparatives lorsque celles-ci constituent une limite de la zone AZ.

Non réglementé dans les autres cas.

Dans les zones A, AR et AZ, une implantation différente est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

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

Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole prévues à l'article 1.2 doivent être implantées au cœur ou à proximité immédiate de l'emprise accueillant les constructions agricoles de l'exploitation. En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, elles doivent se situer à moins de 50 mètres des constructions agricoles.

Les annexes nouvelles de logements doivent constituer, de par leur taille modeste et leur proximité avec l'habitation existante à laquelle elles sont liées, une unité bâtie et architecturale avec celle-ci, et non une extension de l'urbanisation.

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le cas de terrains d'assiette de logements, l'emprise au sol des constructions à destination de de logement (constructions principales et annexes existantes + projetées) ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain.
- L'extension des constructions principales de logement ne doit pas excéder :
 - . 50% de l'emprise au sol existante pour les logements d'une emprise au sol inférieure à 100 m², dans la limite de 130 m² totale pour la durée du PLU,
 - . 30% de l'emprise au sol existante pour les logements d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², dans la limite de 60 m² d'extension pour la durée du PLU.
- Non réglementé dans les autres cas

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et à usage de logement prévues à l'article 1.2, ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout.
Une hauteur supérieure est admise si la construction s'inscrit dans un ensemble bâti existant sur le terrain du projet, sans excéder la hauteur d'égout existante.
La hauteur des constructions ou parties de constructions en toit terrasse ou à très faible pente est limitée à 4 mètres au point haut de l'acrotère.
- La hauteur des extensions de constructions principales de logements ne doivent pas excéder la hauteur de l'égout du bâtiment existant sur lequel elles s'appuient, en assurant la cohérence de la hauteur de faîtage avec celui du bâtiment existant.
En cas d'extension en toit terrasse ou à très faible pente, la hauteur est limitée à 4 mètres au point haut de l'acrotère.
- La hauteur des annexes d'habitations ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout, ou mesurée au point haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou à très faible pente.
- Dans les zones A et AR, la hauteur des bâtiments agricoles sera déterminée en fonction de leurs caractéristiques techniques et des besoins liés à l'exploitation agricole.
- Dans la zone AZ, la hauteur des constructions sera déterminée en fonction de leurs caractéristiques techniques et des besoins liés à l'exploitation du zoo et du bien-être des animaux.

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 et au contexte paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural de la construction existante et des constructions environnantes.
- 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 (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).

6.2. DISPOSITIONS POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

▪ Volumétrie et aspect général des constructions

- 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. L'installation de vérandas, auvents ou autres élément architectural faisant référence à une architecture résidentielle est interdite.
- En cas d'extension ou de surélévation de bâtiments agricoles anciens, relevant d'une architecture traditionnelle du secteur (murs en pierre / moellons apparents ou enduits, toiture en tuile, menuiseries en bois), la volumétrie et l'aspect résultant du projet doivent s'accorder avec la construction initiale :
 - . soit par utilisation de matériaux similaires à la construction initiale,
 - . soit par utilisation d'autres matériaux dans le cadre d'une conception architecturale cohérente avec l'existant.

▪ Façades

- Les bardages bois et métalliques sont autorisés à condition d'être de teinte bois naturel, ou coloré dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, vert gris. Les bardages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.
- 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.
- 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.

- Aspect des toitures

- La réalisation de toitures en pentes, couvertes de tuiles rondes ou de tuiles plates mécaniques de couleur terre cuite, est préconisée.
- Les autres types de matériaux de couverture (tels que plaques ondulées, acier prélaqué, bois ...) sont admises à condition que le matériau de couverture ne soit pas brillant (tôle galvanisée à nu ...) ni de couleur vive.

6.3. DISPOSITIONS POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS, LEURS EXTENSIONS ET AMENAGEMENTS

- Volumétrie et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, sans imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, sauf si cela correspond à l'architecture initiale en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante.
- En cas de surélévation, 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

- 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, s'ils s'accordent avec la construction initiale ou les constructions limitrophes, ou si ce choix est en cohérence avec la destination d'activité ou d'équipement de la construction.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- 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, vert gris.
Les bardages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.

- Toitures

- La mise en œuvre de toitures en pente sera privilégiée dans le cas courant. Dans ce cas :
 - . les toitures auront une pente comprise entre 28% et 33%, sauf dans le cas de pentes différentes conformes à la construction initiale, ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
 - . les couvertures de toitures seront réalisées en tuiles rondes (type canal, romane canal ou "tige de botte"), de couleur terre cuite et non vernissées, le cas échéant dans un autre matériau traditionnel (tuiles plates ou ardoises) conforme à la couverture originelle.
- Les bâtiments isolés à une seule pente sont interdits, sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- Les débords de toits en pente seront réduits, avec un maximum de 30 cm par rapport du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.

- D'autres aspects de couverture et pentes de toiture sont admis :
 - . dans le cadre d'une démarche architecturale portant sur l'ensemble du bâti à édifier, ou d'une extension respectueuse du caractère de la construction initiale et de son environnement.
Dans ce cadre, les toitures terrasses et les toitures végétalisées, à pente faible ou nulle, sont admises à condition de disposer d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture ;
 - . dans le cas des vérandas ou autres volumes bâtis secondaires accrochés à la construction principale ;
 - . dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.4.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront en zinc ou de couleur similaire à la façade.
- Ouvertures et Menuiseries
 - 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).
 - 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.
- Bâtiments annexes
 - Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
 - Toutefois, dans le cas d'annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² sont admis :
 - . une toiture d'un seul pan,
 - . d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et d'autres matériaux de façade que ceux prévus pour les constructions principales, à condition de ne pas être directement visibles depuis les voies et emprises publique et à condition de ne pas porter atteinte au paysage littoral dans les Espaces Proches du Rivage.

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

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- 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 doit 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,
 - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
 - . 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 11.4 des Dispositions et règles générales.

- Les équipements extérieurs installés en façade, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent être :
 - . soit placés sur une façade non visible depuis le domaine public,
 - . soit intégrés dans l'esthétique du bâti (couleur, composition architecturale ...),
 - . soit dissimulés par un dispositif bâti ou végétal.

6.5. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

▪ Dispositions générales

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès de la commune.
- 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), d'aspect plastique, en fils barbelés, en brande, branchage mort ou en bois de section inférieure à 10 mm, les merlons, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs en parpaings de béton doivent être enduits sur les deux faces. Les murs de soutènement doivent également être enduits.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés, le cas échéant restaurés et prolongés, sans rehausse.
- Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués au plus proche de l'aspect d'origine.
- En cas de terrain en pente, le niveau haut des clôtures suivra la pente sans effets de créneaux.
- Dans les secteurs d'aléa d'inondation par submersion marine, les clôtures sont soumises à un principe de transparence hydraulique.

▪ Dispositions pour les clôtures des terrains agricoles

Le principe pour ces clôtures, si elles existent, est l'utilisation du végétal (arbustes et/ou arbres) ou bien de dispositifs les plus transparents possibles (grillages avec préférentiellement piquets bois) et non maçonnés.

▪ Dispositions pour les clôtures des terrains non agricoles

- Sont admis les dispositifs de clôtures suivants :
 - . un grillage,
 - . une clôture "paddock" ou en ganivelle,
 - . un mur ou muret en pierre ou maçonné seulement s'il prolonge, sur une hauteur similaire, un mur ou muret existant le long de la propriété.
 - . les haies végétales, seules ou venant doubler les dispositifs précédents,
 - . l'absence de tout dispositif de clôture, celle-ci étant souvent la plus adaptée dans un contexte très peu bâti.

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre en limite de voie et emprise publique, et à 1,80 mètre en limite séparative.

La hauteur des clôtures à planter en limite de domaine public s'entend à partir du niveau du trottoir ou de l'accotement côté domaine public. En cas de forte déclivité entre le domaine public et le terrain à clôturer, un dépassement de 30 % maximum de cette hauteur maximale est possible.

Une hauteur plus élevée est admise si elle justifiée par des considérations de sécurité pour l'équipement ou l'activité implantée sur le terrain.

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

7.1. PRINCIPES DU PROJET PAYSAGER

Le projet paysager doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant (le terrain et ses abords), en tenant compte notamment des espaces extérieurs avoisinants, de la forme du terrain, de la topographie, des arbres et des haies qui participent à la qualité du paysage, en particulier ceux faisant l'objet d'une protection par le PLU ou par une autre réglementation.

Le traitement des espaces non bâtis du projet doit être soigné.

Le positionnement des espaces verts de pleine terre et des plantations préservés ou réalisés viseront si possible à favoriser les continuités écologiques, en articulation avec les espaces verts, naturels et arborés limitrophes au terrain.

Les aménagements empêcheront la formation d'eaux stagnantes dont la présence peut constituer des gîtes larvaires et participe à la prolifération des moustiques.

7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

Dans le cas de terrains d'assiette d'habitations, les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 50% de la superficie totale du terrain.

Ces espaces verts peuvent accueillir les aménagements destinés au recueil, à l'évacuation ou à l'infiltration des eaux pluviales.

7.3. PRESERVATION ET PLANTATION D'ARBRES

- Préservation des grands arbres âgés :

Les arbres dont le tronc présente une circonférence supérieure ou égale à 1,60 mètre (soit environ 50 cm de diamètre) mesurée à 1,30 mètres de hauteur du sol doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . en cas de risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de risques de dommage pour les constructions existantes du fait de son système racinaire,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif d'accès sur le terrain, de service public ou d'intérêt général,
- . en cas de disposition différente liée à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

- Préservation des autres arbres à grand développement :

La coupe d'un arbre à grand développement (plus de 15 mètres environ à l'âge adulte) doit être compensée par la plantation de deux sujets de grand ou moyen développement (plus de 8 mètres environ à l'âge adulte) sur le terrain concerné.

Cette disposition s'applique sous réserve de dispositions différentes liées à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

Elle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . si la coupe est justifiée par un risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif pour l'exploitation agricole, de service public ou d'intérêt général,
- . si les règles de droit civil ne permettent pas tout ou partie des nouvelles plantations.

7.4. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS, DES FILS D'EAU ET DES AIRES AMENAGEES

- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs d'opérations feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement). Les haies mono spécifiques constituées exclusivement d'une espèce persistante (thuyas, cyprès, laurier palme, ...) sont interdites.
- Sauf dans la zone AZ, les aires privées de stationnement doivent intégrer une part majoritaire de revêtements perméables, non bitumés ou bétonnés, dans l'aménagement des places de stationnements proprement dites et/ou dans l'aménagement des espaces associés à l'aire (allées, bordures séparatives ...).
Le ou les dispositifs (enherbements, dalles alvéolaires, pavés drainants, graviers/terre ...) seront choisis en cohérence avec le paysage environnant et la superficie de l'aire.
- Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal.
Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain environnant et à la superficie de l'aire.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage des voiries et des accès sous réserve d'obtention d'une permission de voirie.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

- Zones A, AP, AR :
Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des activités (clientèle + salariés), doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Zones AZ :
Non réglementé.

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 le moins de 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.
- Le long des routes départementales, le regroupement des accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne remettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
- Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.
- En dehors des limites d'agglomération au sens de la voirie routière, les portails des accès véhicules doivent être implantés à 5 mètres minimum de l'alignement de la route départementale qui dessert le terrain.
- Les nouveaux accès automobile doivent présenter une largeur minimale de 3 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 dont les caractéristiques sont 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

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

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage 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 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.

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

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

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.

Cette obligation ne s'applique pas dans les cas de production et consommation autonome d'électricité et de possible non raccordement au réseau public prévus par la réglementation en vigueur.

TITRE IV - DISPOSITIONS EN ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE 8 - 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.

Les caractéristiques de ces zones sont les suivantes :

- La zone NR couvre les milieux naturels et forestiers 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.
- La zone N couvre les autres espaces à caractère naturel protégé, notamment les secteurs de bocages autour du bourg, des espaces boisés plus ou moins étendus aux Mathes et à La Palmyre, sur des sites partiellement aménagés à dominante boisée. Elle comprend du bâti diffus, pour lequel le règlement prévoit des possibilités d'évolution à caractère limité.

Une partie de la zone NR est comprise dans la bande littorale des 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.

Une partie des zones N et NR est comprise dans les Espaces Proches du Rivage (EPR), dont la délimitation est rappelée sur le Document Graphique. 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 les zones de risques bleues ou rouges du PPRN.

Dans ces espaces, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

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, ainsi que les règles des sections 2 et 3 ci-après.

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		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	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 activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X		
	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 N, seuls sont admises :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à exploitation forestière ou à nécessaires à l'exploitation agricole lorsque celle-ci est destinée aux activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques, à condition de se situer en dehors de la bande littorale des 100 mètres.

Dans les Espaces proches du rivage, seuls sont permis l'extension des constructions existantes, ainsi que les installations et aménagements pour ces sous-destinations.

- L'extension et les annexes de logements existants, aux conditions suivantes :
 - . le projet doit se situer en dehors de la bande littorale des 100 mètres,
 - . le projet ne doit pas constituer une extension de l'urbanisation,
 - . le projet doit être conforme aux dispositions d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur définies aux articles 4.3, 5.1 et 5.2 du présent règlement,
 - . le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension des constructions existantes et les installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, dont les équipements sportifs de plein air d'intérêt général, aux conditions suivantes :
 - . être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - . exiger la proximité immédiate de l'eau dans le cas d'équipements situés dans la bande littorale des 100 mètres.
- Les aménagements et installations d'intérêt général nécessaires à la préservation ou à la restauration des milieux, à la mise en valeur du littoral, aux cheminements piétonniers, cyclables ou équestres ni cimentés ou bitumés, à l'amélioration des voies, à l'accueil de la fréquentation touristique ou à la sécurité des populations, à condition d'exiger la proximité immédiate de l'eau s'ils sont situés dans la bande littorale des 100 mètres.

▪ Dans la zone NR, seuls sont admis, dans les conditions prévues à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
5. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
6. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans la bande littorale des 100 mètres, les aménagements prévus ci-avant sont admis s'ils sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Dans le périmètre de l'arrêté de biotope des marais de Bréjat en zone NR, il est interdit d'altérer le biotope par exhaussement ou affouillement du sol, par dépôts de matériaux divers, ou par des constructions autres que les aménagements légers visés à l'alinéa précédent.

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" :*

Hormis dans le périmètre de l'arrêté préfectoral de protection de biotope des marais de Bréjat en zone NR, les affouillements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone, à condition 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.

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 à la protection contre les risques naturels ou à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants et à condition d'être prévus en dehors du périmètre de l'arrêté préfectoral de protection de biotope des marais de Bréjat en zone NR :

- s'ils sont liés à l'exploitation forestière,
- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

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 des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux,
- 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.

Les mares existantes doivent dans tous les cas, être conservées et protégées par une bande tampon d'au moins 10 mètres. Tout projet d'aménagement de sol doit intégrer des mesures favorisant la continuité écologique entre les mares et les milieux naturels adjacents.

- *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Dans la zone N uniquement, ces installations sont admises sur les terrains bâtis de logements et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, en étant occultée par les constructions, clôtures, ou par plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
PPRN – zones de risques bleues ou rouges	Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN applicable.
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	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés, désignés "ER", sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général, espaces verts ou opérations de logements, précisés au tableau des réservations.
Eléments de patrimoine paysager protégés	<p>Les arbres identifiés par le PLU, considérés comme remarquables et marquant dans le paysage, doivent être conservés.</p> <p>Les arbres doivent être maintenus en bon état écologique, en adoptant des pratiques d'entretien durable et de taille raisonnée préservant le port naturel, la santé, la longévité et l'esthétisme des végétaux. Sont notamment interdits l'émondage, étêtage ou la taille drastique (de grosses branches charpentière) des arbres à grand développement sauf cas de risque avéré.</p> <p>Dans un périmètre correspondant à la taille maximale du houppier des arbres identifiés, les aménagements et les constructions impliquant une nouvelle artificialisation ou imperméabilisation de sols sont interdits de manière à assurer leur pérennité et leur développement normal.</p>
Haies et alignements protégés	<p><u>Les Haies et alignements protégés 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 d'accès, de service public ou d'intérêt général.</p> <p>La réduction opérée de la haie doit alors avoir un caractère limité au regard du linéaire total de celle-ci, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, ou du besoin de services public ou d'intérêt collectif qui le justifie.</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>L'entretien des arbres et arbustes</u> qui forment les Haies et alignements protégés doit mettre en œuvre des pratiques de taille raisonnée, préservant le port naturel, la santé, la longévité et l'esthétisme des végétaux. Sont notamment interdits l'émondage, étêtage ou la taille drastique (de grosses branches charpentière) des arbres à grand développement sauf cas de risque avéré.</p>

Secteur ou site	Dispositions applicables
Patrimoine bâti ou de paysage protégé	<p>Les éléments de patrimoine protégés sont précisés à la pièce n°5 du PLU.</p> <p><u>Le patrimoine bâti doit être conservés et mis en valeur.</u></p> <p>Leur démolition totale ou partielle sont interdits, sauf dans les cas dûment justifiés d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens.</p> <p>Tout projet incompatible avec la préservation générale de ces caractéristiques, ou qui présente une qualité d'aspect insuffisante risquant de dénaturer ou de banaliser le patrimoine protégé, est interdit.</p> <p>Les projets d'extension ou autre aménagement extérieur d'un bâti protégé doivent respecter ses caractéristiques architecturales et historiques, en mettant en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver, restituer ou mettre en valeur ses qualités initiales.</p> <p><u>Le patrimoine paysager doit être conservé.</u></p> <p>La suppression des arbres identifiés (coupe, arrachage ou défrichage) est interdite, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état phytosanitaire, de risques avérés pour les personnes ou les biens,</p> <p>Les arbres doivent être maintenus en bon état écologique, en adoptant des pratiques d'entretien durable et de taille raisonnée préservant le port naturel, la santé, la longévité et l'esthétisme des végétaux. Sont notamment interdits l'émondage, étêtage ou la taille drastique (de grosses branches charpentière) des arbres à grand développement sauf cas de risque avéré.</p> <p>Les projets impliquant une nouvelle imperméabilisation, un affouillement et/ou un exhaussement de sols, doivent respecter un périmètre de protection (de pleine terre et végétalisé) autour des arbres protégés, assurant leur pérennité et leur développement normal. Ce périmètre correspondant à minima à la taille du houppier des arbres concernés.</p>
Zone humide en espace naturel	<p>Dans les secteurs de "zone humide" indiqués sur le Document graphique, les opérations de nature à assécher, imperméabiliser, remblayer, mettre en eau ou dégrader l'équilibre biologique et chimique des zones humides doivent satisfaire les autorisations requises par la législation en vigueur (Loi sur l'eau - Code de l'environnement) et les prescriptions éventuelles de l'autorité environnementale.</p> <p>Le principe à respecter prioritairement est l'évitement, c'est-à-dire la non suppression ou dégradation des zones humides.</p>
Loi Littoral - Espaces Proches du Rivage	<p>Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues et à l'insertion des constructions et aménagements en covisibilité avec l'Estuaire, 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 sur la même unité foncière par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Palette végétale en 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

Les constructions doivent être implantées comme suit :

- à 25 mètres minimum de l'alignement des routes départementales en dehors des limites d'agglomération au sens du code de la route,
- à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques dans les autres cas.

Une implantation différente des règles définies à l'alinéa 4.1.1 précédent est admise :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.
- en cas de l'extension d'une construction existante à condition de ne pas réduire le retrait existant.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- à 10 minimum des limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à ou jouxtent un fossé ou un cours d'eau,
- à 5 mètres minimum des Haies et alignements protégés et des limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique,
- à 3 mètres minimum des limites séparatives lorsque celles-ci constituent une limite de la zone N ou NR.

Une implantation différente est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

Non réglementé dans les autres cas.

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

Les annexes nouvelles de logements doivent constituer, de par leur taille modeste et leur proximité avec l'habitation existante à laquelle elles sont liées, une unité bâtie et architecturale avec celle-ci, et non une extension de l'urbanisation.

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le cas de terrains d'assiette de logements, l'emprise au sol des constructions à destination de de logement (constructions principales et annexes existantes + projetées) ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain.
- L'extension des constructions principales de logement ne doit pas excéder :
 - . 50% de l'emprise au sol existante pour les logements d'une emprise au sol inférieure à 100 m², dans la limite de 130 m² totale pour la durée du PLU,
 - . 30% de l'emprise au sol existante pour les logements d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², dans la limite de 60 m² d'extension pour la durée du PLU.
- Non réglementé dans les autres cas

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des extensions de constructions principales de logements ne doivent pas excéder la hauteur de l'égout du bâtiment existant sur lequel elles s'appuient, en assurant la cohérence de la hauteur de faitage avec celui du bâtiment existant.
En cas d'extension en toit terrasse ou à très faible pente, la hauteur est limitée à 4 mètres au point haut de l'acrotère.
- La hauteur des annexes d'habitations ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout, ou mesurée au point haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture 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 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 et au contexte paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural de la construction existante et des constructions environnantes.
- 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 (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).

6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS, LEURS EXTENSIONS ET AMENAGEMENTS

▪ Volumétrie et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, sans imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, sauf si cela correspond à l'architecture initiale en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante.
- En cas de surélévation, 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

- 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, s'ils s'accordent avec la construction initiale ou les constructions limitrophes, ou si ce choix est en cohérence avec la destination d'activité ou d'équipement de la construction.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- 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, vert gris.
Les bardages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.

▪ Toitures

- La mise en œuvre de toitures en pente sera privilégiée dans le cas courant. Dans ce cas :
 - . les toitures auront une pente comprise entre 28% et 33%, sauf dans le cas de pentes différentes conformes à la construction initiale, ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
 - . les couvertures de toitures seront réalisées en tuiles rondes (type canal, romane canal ou "tige de botte"), de couleur terre cuite et non vernissées, le cas échéant dans un autre matériau traditionnel (tuiles plates ou ardoises) conforme à la couverture originelle.
- Les bâtiments isolés à une seule pente sont interdits, sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- Les débords de toits en pente seront réduits, avec un maximum de 30 cm par rapport du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.

- D'autres aspects de couverture et pentes de toiture sont admis :
 - . dans le cadre d'une démarche architecturale portant sur l'ensemble du bâti à édifier, ou d'une extension respectueuse du caractère de la construction initiale et de son environnement.
Dans ce cadre, les toitures terrasses et les toitures végétalisées, à pente faible ou nulle, sont admises à condition de disposer d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture ;
 - . dans le cas des vérandas ou autres volumes bâtis secondaires accrochés à la construction principale ;
 - . dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.3.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront en zinc ou de couleur similaire à la façade.
- Ouvertures et Menuiseries
 - 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).
 - 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.
- Bâtiments annexes
 - Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
 - Toutefois, dans le cas d'annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² sont admis :
 - . une toiture d'un seul pan,
 - . d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et d'autres matériaux de façade que ceux prévus pour les constructions principales, à condition de ne pas être directement visibles depuis les voies et emprises publique et à condition de ne pas porter atteinte au paysage littoral dans les Espaces Proches du Rivage.

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

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- 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 doit 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,
 - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
 - . 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 11.4 des Dispositions et règles générales.

- Les équipements extérieurs installés en façade, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent être :
 - . soit placés sur une façade non visible depuis le domaine public,
 - . soit intégrés dans l'esthétique du bâti (couleur, composition architecturale ...),
 - . soit dissimulés par un dispositif bâti ou végétal.

6.4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

▪ Dispositions générales

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès de la commune.
- 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), d'aspect plastique, en fils barbelés, en brande, branchage mort ou en bois de section inférieure à 10 mm, les merlons, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs en parpaings de béton doivent être enduits sur les deux faces. Les murs de soutènement doivent également être enduits.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés, le cas échéant restaurés et prolongés, sans rehausse.
- Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués au plus proche de l'aspect d'origine.
- En cas de terrain en pente, le niveau haut des clôtures suivra la pente sans effets de créneaux.
- Dans les secteurs d'aléa d'inondation par submersion marine, les clôtures sont soumises à un principe de transparence hydraulique.

▪ Dispositions pour les clôtures des terrains non agricoles

- Sont admis les dispositifs de clôtures suivants :
 - . un grillage,
 - . une clôture "paddock" ou en ganivelle,
 - . un mur ou muret en pierre ou maçonné seulement s'il prolonge, sur une hauteur similaire, un mur ou muret existant le long de la propriété.
 - . les haies végétales, seules ou venant doubler les dispositifs précédents,
 - . l'absence de tout dispositif de clôture, celle-ci étant souvent la plus adaptée dans un contexte très peu bâti.

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre en limite de voie et emprise publique, et à 1,80 mètre en limite séparative.

La hauteur des clôtures à implanter en limite de domaine public s'entend à partir du niveau du trottoir ou de l'accotement côté domaine public. En cas de forte déclivité entre le domaine public et le terrain à clôturer, un dépassement de 30 % maximum de cette hauteur maximale est possible.

Une hauteur plus élevée est admise si elle justifiée par des considérations de sécurité pour l'équipement ou l'activité implantée sur le terrain.

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

7.1. PRINCIPES DU PROJET PAYSAGER

Le projet paysager doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant (le terrain et ses abords), en tenant compte notamment des espaces extérieurs avoisinants, de la forme du terrain, de la topographie, des arbres et des haies qui participent à la qualité du paysage, en particulier ceux faisant l'objet d'une protection par le PLU ou par une autre réglementation.

Le traitement des espaces non bâtis du projet doit être soigné.

Le positionnement des espaces verts de pleine terre et des plantations préservés ou réalisés viseront si possible à favoriser les continuités écologiques, en articulation avec les espaces verts, naturels et arborés limitrophes au terrain.

Les aménagements empêcheront la formation d'eaux stagnantes dont la présence peut constituer des gîtes larvaires et participe à la prolifération des moustiques.

7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

Dans le cas de terrains d'assiette d'habitations, les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 50% de la superficie totale du terrain.

Ces espaces verts peuvent accueillir les aménagements destinés au recueil, à l'évacuation ou à l'infiltration des eaux pluviales.

7.3. PRESERVATION ET PLANTATION D'ARBRES

- Préservation des grands arbres âgés :

Les arbres dont le tronc présente une circonférence supérieure ou égale à 1,60 mètre (soit environ 50 cm de diamètre) mesurée à 1,30 mètres de hauteur du sol doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . en cas de risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de risques de dommage pour les constructions existantes du fait de son système racinaire,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif d'accès sur le terrain, de service public ou d'intérêt général,
- . en cas de disposition différente liée à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

- Préservation des autres arbres à grand développement :

La coupe d'un arbre à grand développement (plus de 15 mètres environ à l'âge adulte) doit être compensée par la plantation de deux sujets de grand ou moyen développement (plus de 8 mètres environ à l'âge adulte) sur le terrain concerné.

Cette disposition s'applique sous réserve de dispositions différentes liées à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

Elle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . si la coupe est justifiée par un risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif pour l'exploitation agricole, de service public ou d'intérêt général,
- . si les règles de droit civil ne permettent pas tout ou partie des nouvelles plantations.

7.4. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS, DES FILS D'EAU ET DES AIRES AMENAGEES

- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs d'opérations feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement). Les haies mono spécifiques constituées exclusivement d'une espèce persistante (thuyas, cyprès, laurier palme, ...) sont interdites.
- Les aires privées de stationnement doivent intégrer une part majoritaire de revêtements perméables, non bitumés ou bétonnés, dans l'aménagement des places de stationnements proprement dites et/ou dans l'aménagement des espaces associés à l'aire (allées, bordures séparatives ...).
Le ou les dispositifs (enherbements, dalles alvéolaires, pavés drainants, graviers/terre ...) seront choisis en cohérence avec le paysage environnant et la superficie de l'aire.
- Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal.
Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain environnant et à la superficie de l'aire.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage des voiries et des accès sous réserve d'obtention d'une permission de voirie.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions, 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 le moins de 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.
- Le long des routes départementales, le regroupement des accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne remettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
- Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.
- En dehors des limites d'agglomération au sens de la voirie routière, les portails des accès véhicules doivent être implantés à 5 mètres minimum de l'alignement de la route départementale qui dessert le terrain.
- Les nouveaux accès automobile doivent présenter une largeur minimale de 3 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 dont les caractéristiques sont 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

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

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage 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 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.

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

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

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.

Cette obligation ne s'applique pas dans les cas de production et consommation autonome d'électricité et de possible non raccordement au réseau public prévus par la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NEE, NEH, NES

CARACTERE DES ZONES

Les zones Nee, Neh et Nes sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, destinés à des aménagements liés à l'hippodrome ou d'intérêt collectif.

Les caractéristiques de ces zones sont les suivantes :

- La zone Nee couvre le site d'équipements situé au nord des pistes de l'hippodrome, comprenant le centre d'entraînement ainsi qu'une station d'épuration.
- La zone Neh couvre les espaces non bâtis des pistes de l'hippodrome et autres espaces aménagés attenants. Les aménagements et installations y sont admis à condition d'être liés aux activités sportives, équines ou de loisirs de l'hippodrome.
- La zone Nes couvre le secteur de projet d'aménagement d'une aire de stationnements publics ainsi que des espaces attenants à usage de service public. Cette zone est concernée par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP – pièce n°6 du PLU).

La zone Nes est comprise dans les zones de risques du PPRN de la Presqu'île d'Arvert.

Dans cette zone, les projets doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

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, ainsi que les règles des sections 2 et 3 ci-après.

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	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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 Nee** seuls sont admis :
 - Les constructions et installations à destination d'Exploitation agricole qui sont nécessaires aux activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, dans les conditions prévues à l'article L121-10 du code de l'urbanisme,
 - les constructions et installations nouvelles nécessaires au fonctionnement du service public d'assainissement des eaux usées, dans le cadre de l'application de l'article L 121-5 du code de l'urbanisme,
 - l'aménagement des autres constructions existantes à destination d'Hébergement, d'Activités de services ou d'Equipements, ainsi que leur extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
 - les aménagements et installations liés au fonctionnement ou à l'animation des activités de l'hippodrome,
 - les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

- **Dans la zone Neh** seuls sont admis les aménagements et installations :
 - soit nécessaires aux activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation,
 - soit liés au fonctionnement ou à l'animation des activités de l'hippodrome.

- **Dans la zone Nes** seuls sont admis, à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) définies pour cette zone, les aménagements et installations :
 - soit destinés à la réalisation, au fonctionnement ou à l'organisation de l'ouverture au public d'une aire de stationnement d'intérêt collectif,
 - soit nécessaires au fonctionnement 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 de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone, à condition 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.

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 à la protection contre les risques naturels ou à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

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 des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux,
- 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.

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

Les aires extérieures de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient liées à un besoin de fonctionnement de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
PPRN – zones de risques bleues ou rouges	Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN applicable.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Nee : les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques. Une implantation différente est admise du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

Dans les zones Neh et Nes : non réglementé (sans objet).

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Nee : la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres mesurés à l'égout dans le cas d'une toiture en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

Une hauteur supérieure est admise :

- du fait d'exigences architecturales, de fonctionnement ou techniques justifiées.
- en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur excède déjà ces maximums, sans dépasser la hauteur existante.

Dans les zones Neh et Nes : non réglementé (sans objet).

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 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 au contexte paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural de la construction existante et des constructions environnantes.
- 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 (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).

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

7.1. PRINCIPES DU PROJET PAYSAGER

Le projet paysager doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant (le terrain et ses abords), en tenant compte notamment des espaces extérieurs avoisinants, de la forme du terrain, de la topographie, des arbres et des haies qui participent à la qualité du paysage, en particulier ceux faisant l'objet d'une protection par le PLU ou par une autre réglementation.

Le traitement des espaces non bâtis du projet doit être soigné.

Le positionnement des espaces verts de pleine terre et des plantations préservés ou réalisés viseront si possible à favoriser les continuités écologiques, en articulation avec les espaces verts, naturels et arborés limitrophes au terrain.

Les aménagements empêcheront la formation d'eaux stagnantes dont la présence peut constituer des gîtes larvaires et participe à la prolifération des moustiques.

7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

Dans les zones Nee : les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 15% de la superficie totale du terrain.

Dans les zones Neh et Nes : les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 75% de la superficie totale de la zone concernée.

Ces espaces verts peuvent accueillir les aménagements destinés au recueil, à l'évacuation ou à l'infiltration des eaux pluviales.

7.3. PRESERVATION ET PLANTATION D'ARBRES

- Préservation des grands arbres âgés :

Les arbres dont le tronc présente une circonférence supérieure ou égale à 1,60 mètre (soit environ 50 cm de diamètre) mesurée à 1,30 mètres de hauteur du sol doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . en cas de risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de risques de dommage pour les constructions existantes du fait de son système racinaire,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif d'accès sur le terrain, de service public ou d'intérêt général,
- . en cas de disposition différente liée à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

- Préservation des autres arbres à grand développement :

La coupe d'un arbre à grand développement (plus de 15 mètres environ à l'âge adulte) doit être compensée par la plantation de deux sujets de grand ou moyen développement (plus de 8 mètres environ à l'âge adulte) sur le terrain concerné.

Cette disposition s'applique sous réserve de dispositions différentes liées à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

Elle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . si la coupe est justifiée par un risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif de service public ou d'intérêt général,
- . si les règles de droit civil ne permettent pas tout ou partie des nouvelles plantations.

7.4. TRAITEMENT DES FILS D'EAU ET DES AIRES AMENAGEES

- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs d'opérations feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement). Les haies mono spécifiques constituées exclusivement d'une espèce persistante (thuyas, cyprès, laurier palme, ...) sont interdites.
- Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain environnant et à la superficie de l'aire.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage des voiries et des accès sous réserve d'obtention d'une permission de voirie.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des équipements ou activités, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

- Les aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L113-18 et suivants Code de la Construction et de l'Habitation
- La commune et/ou l'intercommunalité développent des espaces et/ou des équipements destinés au stationnement sécurisé des vélos sur les espaces publics, à proximité des lieux d'équipements, d'attractivité commerciale ou touristique.

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 le moins de 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.
 - Le long des routes départementales, le regroupement des accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne remettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
 - Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

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 dont les caractéristiques sont 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

Les opérations d'aménagement 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 installation 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 installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées :

- soit au réseau public d'assainissement,
- soit en l'absence de réseau public, au réseau d'assainissement collectif mis en place à l'échelle des sites d'hébergements touristiques, disposant d'un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Les branchements aux réseaux 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.

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

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

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 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NG, NT

CARACTERE DES ZONES

Les zones Ng et Nt sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, destinés à prendre en compte et permettre l'évolution limitée des constructions, installations et aménagements existants.

Les caractéristiques de ces zones sont les suivantes :

- La zone Ng couvre les espaces aménagés du golf de La Palmyre.
- La zone Nt couvre les sites d'hébergements touristiques légers et de plein air, de type camping - caravanage, qui se distinguent par leur localisation à l'écart des espaces déjà urbanisés, au sein des zones rouges du PPRN et/ou en partie dans la bande littorale des 100 mètres.

Une partie de la zone Nt est comprise dans la bande littorale des 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.

Une partie des zones Ng et Nt est comprise dans les Espaces Proches du Rivage (EPR), dont la délimitation est rappelée sur le Document Graphique. Dans ces espaces, les projets d'aménagements et de constructions doivent respecter les prescriptions particulières définies par le présent Règlement.

La majeure partie de la zone Nt est comprise dans les zones de risques rouges du PPRN.

Dans ces espaces, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

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, ainsi que les règles des sections 2 et 3 ci-après.

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	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		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 Ng sont admis :

- L'extension des constructions limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et les installations à destination de Restauration, Activités de services recevant une clientèle ou Bureau, qui sont liées au fonctionnement ou à l'animation du site du golf,
- La reconstruction après démolition d'une construction existante, à condition d'être réalisée sur le même emplacement que la construction initiale et sur une emprise au sol inférieure ou égale,
- Les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'entretien des terrains de golf, à l'organisation de l'accueil du public, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation.

▪ Dans la zone Nt sont admis à condition de se situer en dehors de la bande littorale des 100 mètres :

- L'extension des constructions limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ainsi que les installations, à destination d'Hébergements touristiques, à condition de se situer dans un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs existant,
- L'extension des constructions limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ainsi que les installations, à destination de Restauration, Activités de services recevant une clientèle, Salles d'art et de spectacles, Bureau, ou Equipements sportifs dont jeux aquatiques, qui sont liées au fonctionnement ou à l'animation du site d'hébergements touristiques,
- L'extension des constructions limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ainsi que les installations, à destination d'Artisanat et commerce de détail, qui répondent aux besoins des occupants des hébergements touristiques du site, alimentaires ou en équipements,
- L'extension des constructions limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ainsi que les installations, à destination de Logement ou Hébergement, qui sont nécessaires soit au gardiennage du site dans la limite d'1 logement par site, soit à l'hébergement des travailleurs saisonniers du site.
- La reconstruction après démolition d'une construction existante à condition que l'emprise au sol reconstruite soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale.

La reconstruction doit être réalisée :

- . soit sur le même emplacement que la construction initiale,
- . soit sur un emplacement situé à 20 mètres maximum de la construction initiale, à condition que l'emplacement initial soit désimperméabilisé et renaturé (suppression des sols bétonnés/bitumés, plantations sur au moins deux strates végétales ...).
- Les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement et à l'animation des sites d'hébergements touristiques, à l'organisation de l'accueil du public, à leur amélioration environnementale et énergétique, ou aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation.

▪ Dans la zone Nt sont également admises les constructions nouvelles qui se situent en continuité de l'urbanisation des "villages" des Mathes ou de la Palmyre, pour les destinations suivantes :

- Hébergements touristiques,
- Restauration, Activités de services recevant une clientèle, Salles d'art et de spectacles, Bureau ou Equipements sportifs dont jeux aquatiques, liés au fonctionnement ou à l'animation du site d'hébergements touristiques,
- Logement ou Hébergement nécessaires soit au gardiennage du site dans la limite d'1 logement par site, soit à l'hébergement des travailleurs saisonniers du site,
- Equipements de 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 (ne concerne pas les hébergements et stockages des établissements touristiques)	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 de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone, à condition 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.

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 à leur réduction, soit dans le cadre d'une mesure de restauration/création de zone humide et/ou de renaturation.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

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 des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux,
- 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.

▪ *Conditions applicables à "l'aménagement de golf" :*

Cet aménagement est admis uniquement dans la zone Ng, dans un objectif de rénovation, de mise aux normes, d'amélioration environnementale ou énergétique, ou d'amélioration de l'accueil du public du golf existant.

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

Les aires extérieures de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient liées à un besoin de fonctionnement du site d'hébergements touristiques ou du golf, et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les paysages environnants, notamment pour les masquer à la vue depuis les voies, les emprises publiques et le front littoral.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
PPRN – zones de risques bleues ou rouges	Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN applicable.
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.
Haies et alignements protégés	<p><u>Les Haies et alignements protégés 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 d'accès, de service public ou d'intérêt général.</p> <p>La réduction opérée de la haie doit alors avoir un caractère limité au regard du linéaire total de celle-ci, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, ou du besoin de services public ou d'intérêt collectif qui le justifie.</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>L'entretien des arbres et arbustes</u> qui forment les Haies et alignements protégés doit mettre en œuvre des pratiques de taille raisonnée, préservant le port naturel, la santé, la longévité et l'esthétisme des végétaux. Sont notamment interdits l'émondage, l'étêtage ou la taille drastique (de grosses branches charpentière) des arbres à grand développement sauf cas de risque avéré.</p>
Secteur de zone humide avec aménagements existants	<p>Dans ce secteur sont interdits les aménagements conduisant à augmenter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>L'extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20% de l'emprise au sol bâtie existante et à condition de réduire sur une surface équivalente l'imperméabilisation sur le secteur concerné.</p> <p>Les projets dans ce secteur doivent chercher à réduire l'imperméabilisation et renforcer les fonctions hydrauliques et écologiques des sols, par la suppression des revêtements étanches (bétonnés ou bitumés), l'utilisation de revêtements perméables (dalles alvéolaires, pavés drainants, graviers/terre) et/ou le développement des sols végétalisés et la plantation d'arbres et arbustes d'essences locales.</p>

Secteur ou site	Dispositions applicables
Loi Littoral - Espaces Proches du Rivage	<p>Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues et à l'insertion des constructions et aménagements en covisibilité avec l'Estuaire, 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 sur la même unité foncière par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Palette végétale en annexe du Règlement).</p> <p>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

Dans la zone Nt, les constructions doivent être implantées :

- à 10 mètres minimum de l'alignement des voies publiques et des emprises publiques,
- à l'alignement ou en recul (sans distance minimum) des voies privées et des emprises collectives.

Une implantation différente est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

Dans la zone Ng, les constructions doivent être implantées dans la continuité des constructions existantes, à l'alignement ou en recul de la voie qui dessert le golf.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone Nt, les constructions doivent être implantées :

- à 10 minimum des limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à ou jouxtent un fossé ou un cours d'eau,
- à 5 mètres minimum des Haies et alignements protégés et des limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique,
- à 5 mètres minimum des limites séparatives lorsque celles-ci constituent une limite de la zone Nt.

Une implantation différente est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

Non réglementé dans les autres cas.

Dans la zone Ng : 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 la zone Nt, sous réserve des dispositions particulières prévues dans le "Secteur de zone humide avec aménagements existants" (cf. article 3), 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 secteur de zone Nt concerné.

Dans la zone Ng, l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder 3 % de la superficie totale de la zone Ng.

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Nt, la hauteur des constructions mesurée à l'égout dans le cas d'une toiture en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente, ne peut excéder :

- 6 mètres pour les constructions nécessaires au fonctionnement du site d'hébergements touristiques (accueil de la clientèle, bureaux, services divers, logement de direction ...),
- 3,5 mètres pour les autres constructions. Cette limite de hauteur ne s'applique pas aux hébergements en cabane perché ("cabane dans les arbres"), ni aux structures extérieures et démontables de jeux aquatiques.

Dans la zone Ng, la hauteur des constructions mesurée à l'égout dans le cas d'une toiture en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente, ne peut excéder 6 mètres.

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 dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural de la construction existante et des constructions environnantes.

Dans le cas de constructions implantées dans une opération d'ensemble (résidences touristiques) déjà réalisée, cette adaptation sera vérifiée au regard de l'organisation générale et de l'aspect des constructions existantes dans l'opération.

- 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 (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).

6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Volumétrie et aspect général des constructions
 - Les constructions seront composées de volumes simples, sans imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, sauf si cela correspond à l'architecture initiale en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante.
 - 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, ou si elle s'appuie sur des référentiels spécifiques liés aux équipements ou à l'activité visée.

▪ 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.
Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction, s'ils s'accordent avec la construction initiale ou les constructions limitrophes, ou si ce choix est en cohérence avec la destination d'activité ou d'équipement de la construction.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- 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, vert gris.
Les bardages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.

▪ Toitures

- La mise en œuvre de toitures en pente sera privilégiée dans le cas courant. Dans ce cas :
 - . les toitures auront une pente comprise entre 28% et 33%, sauf dans le cas de pentes différentes conformes à la construction initiale, ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
 - . les couvertures de toitures seront réalisées en tuiles rondes (type canal, romane canal ou "tige de botte"), de couleur terre cuite et non vernissées, le cas échéant dans un autre matériau traditionnel (tuiles plates ou ardoises) conforme à la couverture originelle, ou adaptés à l'usage de la construction.
- D'autres aspects de couverture et pentes de toiture sont admis :
 - . dans le cadre d'une démarche architecturale portant sur l'ensemble du bâti à édifier, ou d'une extension respectueuse du caractère de la construction initiale et de son environnement.
Dans ce cadre, les toitures terrasses et les toitures végétalisées, à pente faible ou nulle, sont admises à condition de disposer d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture ;
 - . dans le cas des vérandas ou autres volumes bâtis secondaires accrochés à la construction principale ;
 - . dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.3,
 - . suivant l'aspect des toitures du bâtiment initial.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront en zinc ou de couleur similaire à la façade.

▪ Ouvertures et Menuiseries

- 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).
- 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.

▪ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² sont admis :
 - . une toiture d'un seul pan,
 - . d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et d'autres matériaux de façade que ceux prévus pour les constructions principales, à condition de ne pas être directement visibles depuis les voies et emprises publique et à condition de ne pas porter atteinte au paysage littoral dans les Espaces Proches du Rivage.

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

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- 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 doit 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,
 - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
 - . 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 11.4 des Dispositions et règles générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent être :
 - . soit placés sur une façade non visible depuis le domaine public,
 - . soit intégrés dans l'esthétique du bâti (couleur, composition architecturale ...),
 - . soit dissimulés par un dispositif bâti ou végétal.

6.4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Dispositions générales
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès de la commune.
- 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), d'aspect plastique, en fils barbelés, en brande, branchage mort ou en bois de section inférieure à 10 mm, les merlons, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs en parpaings de béton doivent être enduits sur les deux faces. Les murs de soutènement doivent également être enduits.
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés, le cas échéant restaurés et prolongés, sans rehausse.
- Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués au plus proche de l'aspect d'origine.
- En cas de terrain en pente, le niveau haut des clôtures suivra la pente sans effets de créneaux.
- Dans les secteurs d'aléa d'inondation par submersion marine, les clôtures sont soumises à un principe de transparence hydraulique.

▪ Dispositions d'aspect et de hauteur des clôtures

- Sont admis les dispositifs de clôtures suivants :
 - . une haie et/ou un grillage (seuls ou associés),
 - . un dispositif brise-vue ou une palissade bois, devant être associés à une haie,
 - . une ganivelle associé ou non à une haie.

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

La hauteur des clôtures à implanter en limite de domaine public s'entend à partir du niveau du trottoir ou de l'accotement côté domaine public. En cas de forte déclivité entre le domaine public et le terrain à clôturer, un dépassement de 30 % maximum de cette hauteur maximale est possible.

- Les clôtures implantées en limite des zones N ou NR doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage, de poteaux bois, d'une ganivelle ou d'une palissade bois ajourée. Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune, et pour cela présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, ou un autre dispositif de passage de faune.

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

7.1. PRINCIPES DU PROJET PAYSAGER

Le projet paysager doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant (le terrain et ses abords), en tenant compte notamment des espaces extérieurs avoisinants, de la forme du terrain, de la topographie, des arbres et des haies qui participent à la qualité du paysage, en particulier ceux faisant l'objet d'une protection par le PLU ou par une autre réglementation.

Le traitement des espaces non bâtis du projet doit être soigné.

Le positionnement des espaces verts de pleine terre et des plantations préservés ou réalisés viseront si possible à favoriser les continuités écologiques, en articulation avec les espaces verts, naturels et arborés limitrophes au terrain.

Les aménagements empêcheront la formation d'eaux stagnantes dont la présence peut constituer des gîtes larvaires et participe à la prolifération des moustiques.

7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum :

- 40% de la superficie totale de la zone Nt concernée,
- 80% de la superficie totale de la zone Ng.

Ces espaces verts peuvent accueillir les aménagements destinés au recueil, à l'évacuation ou à l'infiltration des eaux pluviales.

7.3. PRESERVATION ET PLANTATION D'ARBRES

- Préservation des grands arbres âgés :

Les arbres dont le tronc présente une circonférence supérieure ou égale à 1,60 mètre (soit environ 50 cm de diamètre) mesurée à 1,30 mètres de hauteur du sol doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . en cas de risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de risques de dommage pour les constructions existantes du fait de son système racinaire,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif d'accès sur le terrain, de service public ou d'intérêt général,
- . en cas de disposition différente liée à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

- Préservation des autres arbres à grand développement :

La coupe d'un arbre à grand développement (plus de 15 mètres environ à l'âge adulte) doit être compensée par la plantation de deux sujets de grand ou moyen développement (plus de 8 mètres environ à l'âge adulte) sur le terrain concerné.

Cette disposition s'applique sous réserve de dispositions différentes liées à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

Elle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . si la coupe est justifiée par un risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif de service public ou d'intérêt général,
- . si les règles de droit civil ne permettent pas tout ou partie des nouvelles plantations.

7.4. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS, DES FILS D'EAU ET DES AIRES AMENAGEES

- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs d'opérations feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement). Les haies mono spécifiques constituées exclusivement d'une espèce persistante (thuyas, cyprès, laurier palme, ...) sont interdites.
- Dans la zone Nt, les aires privées de stationnement doivent intégrer une part de revêtements perméables, non bitumés ou bétonnés, dans l'aménagement des places de stationnements proprement dites et/ou dans l'aménagement des espaces associés à l'aire (allées, bordures séparatives ...).
Le ou les dispositifs (enherbements, dalles alvéolaires, pavés drainants, graviers/terre ...) seront choisis en cohérence avec le paysage environnant et la superficie de l'aire.
- Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain environnant et à la superficie de l'aire.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage des voiries et des accès sous réserve d'obtention d'une permission de voirie.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des établissements touristiques (clientèle + salariés) doit être réalisé en dehors des voies publiques.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

- Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L113-18 et suivants Code de la Construction et de l'Habitation
- Les opérateurs d'ensembles touristiques de loisirs doivent mettre à disposition de leur clientèle des espaces et/ou des équipements (aires dédiées, garages à vélos, ...) permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- La commune et/ou l'intercommunalité développent des espaces et/ou des équipements destinés au stationnement sécurisé des vélos sur les espaces publics, à proximité des lieux d'attractivité touristique.

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 le moins de 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.
- Le long des routes départementales, le regroupement des accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne remettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
- Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.
- En dehors des limites d'agglomération au sens de la voirie routière, les portails des accès véhicules doivent être implantés à 5 mètres minimum de l'alignement de la route départementale qui dessert le terrain.
- Les nouveaux accès automobile doivent présenter une largeur minimale de 3 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 dont les caractéristiques sont 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

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 :

- soit au réseau public d'assainissement,
- soit en l'absence de réseau public, au réseau d'assainissement collectif mis en place à l'échelle des sites d'hébergements touristiques, disposant d'un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Les branchements aux réseaux 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.

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

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

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 NI1, NI2, NIs

CARACTERE DES ZONES

Les zones NI1, NI2 et NIs sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, destinés à prendre en compte et permettre l'évolution limitée des constructions, installations et aménagements existants d'activités de tourisme, loisirs et services.

Les caractéristiques de ces zones sont les suivantes :

- La zone NI1 couvre des sites de constructions, installations et aménagements de loisirs, correspondant à des activités de services accueillant du public.
- La zone NI2 couvre un site de constructions, installations et aménagements d'activités de natures diverses, dont équines.
- La zone NIs couvre un site d'aire aménagée de stationnement destinée à l'accueil de clientèle d'activité de loisirs, à maintenir dans cette fonction.

Une partie de la zone NI1 et la zone NIs sont comprises dans les zones de risques bleues du PPRN de la Presqu'île d'Arvert

Dans ces espaces, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

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, ainsi que les règles des sections 2 et 3 ci-après.

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	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	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 les zones NI1 et NI2 sont admis :

- L'extension des constructions limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et les installations à destination d'Activités de services recevant une clientèle,
- L'extension des constructions limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et les installations de Restauration ou de Bureau, qui sont liées au fonctionnement ou à l'animation des activités du site,
- La reconstruction après démolition d'une construction existante, à condition d'être réalisée sur le même emplacement que la construction initiale et sur une emprise au sol inférieure ou égale,
- Les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des activités, à l'organisation de l'accueil du public, ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

▪ Dans la zone NI2 sont également admis les constructions et installations à destination d'Exploitation agricole qui sont nécessaires aux activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation.

▪ Dans la zone NIs est admis uniquement l'aménagement des aires de stationnement existantes à des fins d'équipement, de reconfiguration et/ou de paysagement de ces aires, à l'exclusion de toute construction ou installation nouvelle à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux.

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 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 à leur réduction, soit dans le cadre d'une mesure de restauration/création de zone humide et/ou de renaturation.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

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 des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux,
- 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.

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

Les aires extérieures de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient liées à un besoin pour les activités admises dans la zone, et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les paysages environnants.

Ces aires doivent notamment être disposées sur le terrain et/ou être accompagnées de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à éviter leur visibilité directe vis-à-vis les voies et emprises publiques.

▪ *Conditions applicables aux " Aménagement de parc d'attractions " ou "Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisé" :*

Ces aménagements sont admis uniquement dans la zone NI1, dans un objectif de mise aux normes, d'amélioration environnementale ou énergétique, ou d'amélioration de l'accueil du public des aménagements de loisirs existants, et à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation.

ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
PPRN – zones de risques bleues ou rouges	Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN applicable.
Haies et alignements protégés	<p><u>Les Haies et alignements protégés 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 d'accès, de service public ou d'intérêt général.</p> <p>La réduction opérée de la haie doit alors avoir un caractère limité au regard du linéaire total de celle-ci, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, ou du besoin de services public ou d'intérêt collectif qui le justifie.</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>L'entretien des arbres et arbustes</u> qui forment les Haies et alignements protégés doit mettre en œuvre des pratiques de taille raisonnée, préservant le port naturel, la santé, la longévité et l'esthétisme des végétaux. Sont notamment interdits l'émondage, éêtage ou la taille drastique (de grosses branches charpentière) des arbres à grand développement sauf cas de risque avéré.</p>
Secteur de zone humide avec aménagements existants	<p>Dans ce secteur sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les nouvelles constructions, - les aménagements conduisant à augmenter l'imperméabilisation des sols. <p>L'extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20% de l'emprise au sol bâtie existante et à condition de réduire sur une surface équivalente l'imperméabilisation sur le secteur concerné.</p> <p>Les projets dans ce secteur doivent chercher à réduire l'imperméabilisation et renforcer les fonctions hydrauliques et écologiques des sols, par la suppression des revêtements étanches (bétonnés ou bitumés), l'utilisation de revêtements perméables (dalles alvéolaires, pavés drainants, graviers/terre) et/ou le développement des sols végétalisés et la plantation d'arbres et arbustes d'essences locales.</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

Dans la zone NI1, les constructions doivent être implantées :

- à 10 mètres minimum de l'alignement de la route de la Fouasse,
- à 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques,

Dans la zone NI2, les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement ou en recul (sans distance minimale) de l'avenue des Mathes - RD141E1 dans le cas de l'extension d'un bâtiment déjà implanté en limite de cette voie,
- 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques dans les autres cas.

Dans la zone NIs : non réglementé (sans objet)

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- à 10 minimum des limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à ou jouxtent un fossé ou un cours d'eau,
- à 5 mètres minimum par rapport aux Haies et alignements protégés et aux limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique.
- à 3 mètres minimum des limites séparatives lorsque celles-ci constituent une limite de la zone NI concernée.

Une implantation différente est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

Non réglementé 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

Dans la zone NI1, sous réserve des dispositions particulières prévues dans le "Secteur de zone humide avec aménagements existants" (cf. article 3), l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale du secteur de zone NI1 concerné.

Dans la zone NI2, l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale de la zone NI2.

Dans la zone NIs : non réglementé (sans objet)

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone NI1, la hauteur des constructions mesurée à l'égout dans le cas d'une toiture en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente, ne peut excéder :

- 9 mètres, pour les constructions closes accueillant les activités de parc d'attraction,
- 6 mètres dans les autres cas.

Dans le cas des structures extérieures et démontables de parc d'attractions (montagnes russes, jeux aquatiques ...), la hauteur n'est pas réglementée.

Dans la zone NI2 : la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout dans le cas d'une toiture en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

Dans les zones NI1 et NI2, une hauteur supérieure est admise en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur excède déjà ces maximums, sans dépasser la hauteur existante.

Dans la zone NIs : non réglementé (sans objet)

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 et au contexte paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural de la construction existante et des constructions environnantes.
- 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 (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux structures extérieures et démontables de parc d'attractions (montagnes russes, jeux aquatiques ...)

6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

▪ Volumétrie et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, sans imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades, sauf si cela correspond à l'architecture initiale en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante.
- 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, ou si elle s'appuie sur des référentiels spécifiques liés à l'activité visée.

▪ 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.
Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction, s'ils s'accordent avec la construction initiale ou les constructions limitrophes, ou si ce choix est en cohérence avec la destination d'activité ou d'équipement de la construction.
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- 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, vert gris.
Les bardages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.

▪ Toitures

- La mise en œuvre de toitures en pente sera privilégiée dans le cas courant. Dans ce cas :
 - . les toitures auront une pente comprise entre 28% et 33%, sauf dans le cas de pentes différentes conformes à la construction initiale, ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
 - . les couvertures de toitures seront réalisées en tuiles rondes (type canal, romane canal ou "tige de botte"), de couleur terre cuite et non vernissées, le cas échéant dans un autre matériau traditionnel (tuiles plates ou ardoises) conforme à la couverture originelle, ou adaptés à l'usage d'activité de la construction (couverture métallique).
- Les bâtiments isolés à une seule pente sont interdits.

- D'autres aspects de couverture et pentes de toiture sont admis :
 - . dans le cadre d'une démarche architecturale portant sur l'ensemble du bâti à édifier, ou d'une extension respectueuse du caractère de la construction initiale et de son environnement.
Dans ce cadre, les toitures terrasses et les toitures végétalisées, à pente faible ou nulle, sont admises à condition de disposer d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture ;
 - . dans le cas des vérandas ou autres volumes bâtis secondaires accrochés à la construction principale ;
 - . dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.3.
 - . suivant l'aspect des toitures du bâtiment initial.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront en zinc ou de couleur similaire à la façade.
- Ouvertures et Menuiseries
 - 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 annexes
 - Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
 - Toutefois, dans le cas d'annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² sont admis :
 - . une toiture d'un seul pan,
 - . d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et d'autres matériaux de façade que ceux prévus pour les constructions principales, à condition de ne pas être directement visibles depuis les voies et emprises publique.

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

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- 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 doit 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,
 - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
 - . 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 11.4 des Dispositions et règles générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent être :
 - . soit placés sur une façade non visible depuis le domaine public,
 - . soit intégrés dans l'esthétique du bâti (couleur, composition architecturale ...),
 - . soit dissimulés par un dispositif bâti ou végétal.

6.4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

▪ Dispositions générales

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès de la commune.
- 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), d'aspect plastique, en fils barbelés, en brande, branchage mort ou en bois de section inférieure à 10 mm, les merlons, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs en parpaings de béton doivent être enduits sur les deux faces. Les murs de soutènement doivent également être enduits.
- En cas de terrain en pente, le niveau haut des clôtures suivra la pente sans effets de créneaux.

▪ Dispositions d'aspect et de hauteur des clôtures

- Sont admis les dispositifs de clôtures suivants :
 - . une haie et/ou un grillage (seuls ou associés),
 - . un dispositif brise-vue ou une palissade bois, devant être associés à une haie,
 - . une ganivelle associé ou non à une haie,
 - . dans la zone NI2 uniquement, un muret d'une hauteur maximum de 1,20 m ou bien similaire au muret existant, pouvant être surmonté d'éléments ajourés (grilles, grillages, claires-voies ...) et associé à une haie.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.
La hauteur des clôtures à implanter en limite de domaine public s'entend à partir du niveau du trottoir ou de l'accotement côté domaine public. En cas de forte déclivité entre le domaine public et le terrain à clôturer, un dépassement de 30 % maximum de cette hauteur maximale est possible.
- Les clôtures implantées en limite des zones N ou NR doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage, une ganivelle ou une palissade bois ajourée.
Elles doivent être perméables à la libre circulation de la faune, et pour cela présenter un espace minimum de 10 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, ou un autre dispositif de passage de faune.

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

7.1. PRINCIPES DU PROJET PAYSAGER

Le projet paysager doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant (le terrain et ses abords), en tenant compte notamment des espaces extérieurs avoisinants, de la forme du terrain, de la topographie, des arbres et des haies qui participent à la qualité du paysage, en particulier ceux faisant l'objet d'une protection par le PLU ou par une autre réglementation.

Le traitement des espaces non bâtis du projet doit être soigné.

Le positionnement des espaces verts de pleine terre et des plantations préservés ou réalisés viseront si possible à favoriser les continuités écologiques, en articulation avec les espaces verts, naturels et arborés limitrophes au terrain.

Les aménagements empêcheront la formation d'eaux stagnantes dont la présence peut constituer des gîtes larvaires et participe à la prolifération des moustiques.

7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum :

- 30% de la superficie totale de la zone NI1,
- 15% de la superficie totale de la zone NI2,
- 30% de la superficie totale de la zone NIs

Ces espaces verts peuvent accueillir les aménagements destinés au recueil, à l'évacuation ou à l'infiltration des eaux pluviales.

7.3. PRESERVATION ET PLANTATION D'ARBRES

- Préservation des grands arbres âgés :

Les arbres dont le tronc présente une circonférence supérieure ou égale à 1,60 mètre (soit environ 50 cm de diamètre) mesurée à 1,30 mètres de hauteur du sol doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . en cas de risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de risques de dommage pour les constructions existantes du fait de son système racinaire,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif d'accès sur le terrain, de service public ou d'intérêt général,
- . en cas de disposition différente liée à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

- Préservation des autres arbres à grand développement :

La coupe d'un arbre à grand développement (plus de 15 mètres environ à l'âge adulte) doit être compensée par la plantation de deux sujets de grand ou moyen développement (plus de 8 mètres environ à l'âge adulte) sur le terrain concerné.

Cette disposition s'applique sous réserve de dispositions différentes liées à une autorisation de défrichement ou environnementale délivrée au titre du code forestier ou du code de l'environnement.

Elle ne s'applique pas dans les cas suivants :

- . s'il s'agit d'une essence invasive (cf. le document "*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*" édité par le CBNSA),
- . si la coupe est justifiée par un risque avéré pour les personnes ou les constructions du fait de l'état sanitaire de l'arbre,
- . en cas de besoin fonctionnel impératif de service public ou d'intérêt général,
- . si les règles de droit civil ne permettent pas tout ou partie des nouvelles plantations.

7.4. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS, DES FILS D'EAU ET DES AIRES AMENAGEES

- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs d'opérations feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement). Les haies mono spécifiques constituées exclusivement d'une espèce persistante (thuyas, cyprès, laurier palme, ...) sont interdites.
- Les aires privées de stationnement doivent intégrer une part de revêtements perméables, non bitumés ou bétonnés, dans l'aménagement des places de stationnements proprement dites et/ou dans l'aménagement des espaces associés à l'aire (allées, bordures séparatives ...).
Le ou les dispositifs (enherbements, dalles alvéolaires, pavés drainants, graviers/terre ...) seront choisis en cohérence avec le paysage environnant et la superficie de l'aire.
- Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal.
Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain environnant et à la superficie de l'aire.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage des voiries et des accès sous réserve d'obtention d'une permission de voirie.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des établissements d'activités de loisirs (clientèle + salariés) doit être réalisé en dehors des voies publiques.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

- Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L113-18 et suivants Code de la Construction et de l'Habitation
- Les opérateurs d'ensembles de sites d'activités de loisirs doivent mettre à disposition de leur clientèle des espaces et/ou des équipements (aires dédiées, garages à vélos, ...) permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- La commune et/ou l'intercommunalité développent des espaces et/ou des équipements destinés au stationnement sécurisé des vélos sur les espaces publics, à proximité des lieux d'attractivité touristique.

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 le moins de 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.
- Le long des routes départementales, le regroupement des accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne remettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
- Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

▪ Dimensionnement des accès

Les nouveaux accès automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres en cas de bande d'accès, ou de 3 mètres dans les autres cas.

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 dont les caractéristiques sont 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

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 au réseau public d'assainissement. Les branchements à ce réseau 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.

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

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

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.

ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE 1 : PALETTE VEGETALE D'ESSENCES LOCALES

La liste suivante, élaborée par l'association Prom'Haies, rassemble les essences et variétés indigènes à la région et à privilégier pour les plantations de haies et dans les jardins.

Arbres

Aulne glutineux - Alnus glutinosa
Châtaignier - Castanea sativa
Chêne chevelu - Quercus cerris
Chêne pédonculé - Quercus pedunculata
Chêne pubescent - Quercus pubescens
Chêne sessile - Quercus petraea
Chêne vert - Quercus ilex
Cormier - Sorbus domestica
Érable plane - Acer platanoides
Erable sycomore - Acer pseudoplatanus
Hêtre des bois - Fagus sylvatica
Merisier des bois - Prunus Avium
Noyer commun - Juglans regia
Orme champêtre - Ulmus campestris
Peuplier blanc - Populus alba
Peuplier noir - Populus nigra
Peuplier tremble - Populus tremula
Saule blanc - Salix alba
Tilleul à grandes feuilles - Tilia platyphyllos
Tilleul des bois - Tilia cordata

Intermédiaires

Alisier torminal - Sorbus torminalis
Bouleau pubescent - Betula pubescens
Bouleau verruqueux - Betula verrucosa
Buis - Buxus sempervirens
Cerisier à grappes - Prunus padus
Cerisier Sainte Lucie - Prunus mahaleb
Charme commun - Carpinus betulus
Cognassier franc - Cydonia vulgaris

Erable champêtre - Acer campestre
Erable de Montpellier - Acer monspessulanum
Houx - Ilex aquifolium
Néflier - Mespilus germanica

Noisetier coudrier - Corylus avellana
Poirier à feuilles en cœur - Pyrus cordata
Poirier commun - Pyrus pyraster
Pommier commun - Malus sylvestris

Saule à oreillette - Salix aurita
Saule à trois étamines - Salix trianda
Saule cassant - Salix fragilis
Saule cendré - Salix cinerea
Saule des vanniers - Salix viminalis
Saule marsault - Salix caprea
Saule pourpre - Salix purpurea
Saule roux - Salix atrocinerea

Arbustes

Ajonc d'Europe - Ulex europaeus
Amélanchier - Amelanchier ovalis
Aubépine épineuse - Crataegus oxycantha
Aubépine monogyne - Crataegus monogyna
Bourdaie - Frangula alnus
Camerisier à balais - Lonicera xylosteum
Cassis - Ribes nigrum
Chèvrefeuille - Lonicera peryclimenum
Cornouiller mâle - Cornus mas
Cornouiller sanguin - Cornus sanguinea
Eglantier - Rosa canina
Fusain d'Europe - Euonymus europaeus
Genêt à balais - Cytisus scoparius
Genévrier commun - Juniperus communis
Groseiller rouge - Ribes rubrum
Lierre - Hedera helix
Nerprun purgatif - Rhamnus catharticus
Prunellier - Prunus spinosa
Sureau noir - Sambucus nigra
Troène vulgaire - Ligustrum vulgare
Viorne lantane - Viburnum lantana
Viorne obier - Viburnum opulus

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.

Par ailleurs, d'autres essences et variétés non endémiques à la région pourront être utilisées de manière limitée 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.

Dans tous les cas, avant tout projet de plantation, il convient de vérifier que les espèces choisies ne présentent pas de caractère envahissant reconnu, grâce au site internet suivant : <https://obv-na.fr/actualite/11827> ("*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*").

Ces espèces envahissantes peuvent en effet entraîner une perturbation de l'écosystème local et la disparition d'espèces.

ANNEXE 2 : NUANCIERS DE COULEURS POUR LES MENUISERIES (portes, fenêtres, volets)

Les couleurs admises en menuiseries des constructions sont celles indiquées ci-après.














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.

LES JAUNES

	
Beige vert RAL 1000	Ivoire RAL 1014
	
Beige RAL 1001	Ivoire clair RAL 1015
	
Jaune sable RAL 1002	Beige gris RAL 1019
	
Jaune miel RAL 1005	Jaune olive RAL 1020
	
Beige brun RAL 1011	Jaune ocre RAL 1024
	
Blanc perle RAL 1013	Jaune curry RAL 1027

LES ROUGES

		
Rouge feu RAL 3000	Rouge noir RAL 3007	Rouge framboise RAL 3027
		
Rouge de sécurité RAL 3001	Rouge oxyde RAL 3009	Rouge oriental RAL 3031
		
Rouge carmin RAL 3002	Rouge brun RAL 3011	
		
Rouge rubis RAL 3003	Rouge tomate RAL 3013	
		
Rouge pourpre RAL 3004	Rouge corail RAL 3016	
		
Rouge vin RAL 3005	Rouge signalisation RAL 3020	


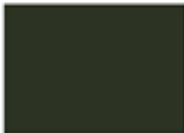
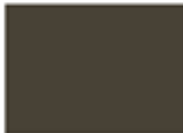





























LES MARRONS

		
Brun vert RAL 8000	Brun noisette RAL 8011	Brun orangé RAL 8023
		
Brun terre de sienne RAL 8001	Brun rouge RAL 8012	Brun beige RAL 8024
		
Brun de sécurité RAL 8002	Brun sépia RAL 8014	Brun pâle RAL 8025
		
Brun argile RAL 8003	Marron RAL 8015	Brun terre RAL 8028
		
Brun cuivré RAL 8004	Brun acajou RAL 8016	
		
Brun fauve RAL 8007	Brun chocolat RAL 8017	
		
Brun olive RAL 8008	Brun gris RAL 8019	

LES BLEUS

			
Bleu violet RAL 5000	Bleu brillant RAL 5007	Bleu cobalt RAL 5013	Bleu océan RAL 5020
			
Bleu vert RAL 5001	Bleu gris RAL 5008	Bleu pigeon RAL 5014	Bleu d'eau RAL 5021
			
Bleu outremer RAL 5002	Bleu azur RAL 5009	Bleu ciel RAL 5015	Bleu nocturne RAL 5022
			
Bleu saphir RAL 5003	Bleu RAL 5010	Bleu signalisation RAL 5017	Bleu distant RAL 5023
			
Bleu noir RAL 5004	Bleu acier RAL 5011	Bleu turquoise RAL 5018	Bleu pastel RAL 5024
			
Bleu de sécurité RAL 5005	Bleu clair RAL 5012	Bleu capri RAL 5019	

LES VERTS

				
Vert patine RAL 6000	Vert bouteille RAL 6007	Olive jaune RAL 6014	Vert pâle RAL 6021	Vert menthe RAL 6029
				
Vert émeraude RAL 6001	Vert brun RAL 6008	Olive noir RAL 6015	Olive brun RAL 6022	Vert de sécurité RAL 6032
				
Vert feuillage RAL 6002	Vert sapin RAL 6009	Vert turquoise RAL 6016	Vert signalisation RAL 6024	Turquoise menthe RAL 6033
				
Vert olive RAL 6003	Vert herbe RAL 6010	Vert mai RAL 6017	Vert fougère RAL 6025	Turquoise pastel RAL 6034
				
Vert bleu RAL 6004	Vert réséda RAL 6011	Vert jaune RAL 6018	Vert opale RAL 6026	
				
Vert mousse RAL 6005	Vert noir RAL 6012	Vert blanc RAL 6019	Vert clair RAL 6027	
				
Olive gris RAL 6006	Vert jonc RAL 6013	Vert oxyde chromique RAL 6020	Vert pin RAL 6028	

LES GRIS

				
Gris petit-gris RAL 7000	Gris kaki RAL 7008	Gris noir RAL 7021	Gris silex RAL 7032	Gris quartz RAL 7039
				
Gris argent RAL 7001	Gris vert RAL 7009	Gris terre d'ombre RAL 7022	Gris ciment RAL 7033	Gris fenêtre RAL 7040
				
Gris olive RAL 7002	Gris tente RAL 7010	Gris béton RAL 7023	Gris jaune RAL 7034	Gris signalisation A RAL 7042
				
Gris mousse RAL 7003	Gris fer RAL 7011	Gris graphite RAL 7024	Gris clair RAL 7035	Gris signalisation B RAL 7043
				
Gris de sécurité RAL 7004	Gris basalte RAL 7012	Gris granit RAL 7026	Gris platine RAL 7036	Gris soie RAL 7044
				
Gris souris RAL 7005	Gris ardoise RAL 7015	Gris pierre RAL 7030	Gris poussière RAL 7037	Telegris 1 RAL 7045
				
Gris belge RAL 7006	Gris anthracite RAL 7016	Gris bleu RAL 7031	Gris agate RAL 7038	Telegris 2 RAL 7046
				
			Telegris 3 RAL 7047	

LES BLANCS


Blanc crème RAL 9001

Blanc gris RAL 9002

Blanc de sécurité RAL 9003

Blanc pur RAL 9010

Blanc signalisation RAL 9016

Blanc papyrus RAL 9018