

Envoyé en préfecture le 26/07/2023

Reçu en préfecture le 26/07/2023

Publié le

ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE



PLU

Plan Local d'Urbanisme Saint-Jean-de-Monts

Modification simplifiée n°3 Dossier d'approbation

Règlement écrit
modifié

Saint-Jean de Monts

Vu pour être annexé à la délibération du 11 juillet 2023
Pour la commune,
Le Maire



Véronique LAUNAY

Procédures	Date d'approbation
Elaboration PLU	27 décembre 2011
Modification 1	9 mars 2015
Révision allégée 1	30 novembre 2015
Révision allégée 2	30 novembre 2015
Modification simplifiée 2	14 septembre 2016
Modification 3	8 novembre 2018
Modification 4	27 mai 2021
Révision allégée 3	27 mai 2021
Mise à jour 1	Arrêté du 29 juin 2021
Modification simplifiée 3	11 juillet 2023

Envoyé en préfecture le 26/07/2023

Reçu en préfecture le 26/07/2023

Publié le



ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

Règlement du PLU de Saint-Jean

Sommaire

TITRE 1	DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
Chapitre 1	– Règlement applicable à la zone Ua	22
Chapitre 2	– Règlement applicable à la zone Ub	30
Chapitre 3	– Règlement applicable à la zone Uc	38
Chapitre 5	– Règlement applicable à la zone Ue	46
Chapitre 6	– Règlement applicable à la zone Uf	52
Chapitre 5	– Règlement applicable à la zone Us	58
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	62
Chapitre 1	– Règlement applicable à la zone 1AUb	64
Chapitre 2	– Règlement applicable à la zone 1AUc	72
Chapitre 3	– Règlement applicable à la zone 1AUe	80
Chapitre 7	– Règlement applicable à la zone 1AUI	86
Chapitre 5	– Règlement applicable à la zone 2AU	91
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	96
Chapitre 1	– Règlement applicable à la zone A	98
TITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	104
Chapitre 1	– Règlement applicable à la zone N	106

Envoyé en préfecture le 26/07/2023

Reçu en préfecture le 26/07/2023

Publié le



ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Toutes les dispositions figurant ci-après sont fournies :

- *soit à titre d'information (rappels des Codes ou législations) : art 1 à 4.1. ; 8 à 10 et 14*
- *soit à titre réglementaire, en ajout au règlement individuel des zones : art. 4.2 à 7 ; 11 à 13*

Envoyé en préfecture le 26/07/2023

Reçu en préfecture le 26/07/2023

Publié le



ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-JEAN-DE-MONTS

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

2.1 Règlement National d'Urbanisme

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 qui sont d'ordre public et des articles R 111.26 à R 111.47 qui sont de portée nationale.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- R 111.2, salubrité et sécurité publique
- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111.15, protection de l'environnement
- R 111.21, aspect extérieur des constructions
- R 111.26, divisions foncières
- R 111.27 à 29, directives territoriales d'aménagement
- R 111.30 à 32, habitations légères de loisirs
- R 111.33 à 36, résidences mobiles de loisirs
- R 111.37 à 40, caravanes
- R 111.41 à 45, campings
- R 111.46, parcs résidentiels de loisirs
- R 111.47, projets de travaux publics et opérations d'aménagement.

Certains d'entre eux sont détaillés ci-après :

Article R 111.2

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

Article R 111.4

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.

Article R 111.15

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

Article R 111.21

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.

2.2 Autres dispositions réglementaires d'urbanisme s'appliquant

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :

- a) Les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiées et du 2 mai 1930 modifiées relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) Les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,
- c) Les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,
- d) Les lotissements de moins de 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant.

2.3. Règlement sanitaire départemental et art. L111-3 du Code Rural

Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** et les règles de réciprocité de **l'article L.111-3 du Code Rural** :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

De plus, demeurent applicables les distances imposées par la réglementation sur les élevages relevant de la **légalisation sur les installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE).

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les reculs par rapport aux axes de la voie, le patrimoine bâti et paysagers (bois, haies et fossés) au titre du L.123-1-5-7°, les secteurs à paysager, le recul de 100 m du littoral, les hauteurs limitées autour de l'Eglise et le long de l'Esplanade de la Mer, les lignes d'ancrage et les étiers et canaux générant un recul particulier.

Plus particulièrement :

Zonage

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones Ua, Ub, Uc, Ue, Ui et Us délimitées par des tiretés.
2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1 AU et 2 AU délimitées par des tiretés.
3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les zones A délimitées par des tiretés.
4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N délimitées par des tiretés.
5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
6. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds. 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 de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L 311.1 et 2 et R 311.1 et 2 du Code Forestier.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

4.1. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures concernent les articles 3 à 13 du présent règlement et pourront être apportées, à titre exceptionnel, dans des conditions qui sont, si le règlement en ouvre la possibilité, précisées par les articles concernés.

En pratique, elles peuvent concerner

- soit des problèmes de formes, dimensions, pente ou superficie des terrains, présentant un faible écart avec la norme réglementaire ;
- soit des règles d'aspect extérieur des constructions (matériaux, ouvertures, formes ou pentes de toits...) se rapprochant des constructions avoisinantes tout en ne respectant pas les dispositions du règlement de la zone concernée ;
- soit des règles d'implantation par rapport aux limites parcellaires, à l'alignement, ceci en raison d'un ordonnancement particulier des constructions existantes du secteur ;
- soit des règles de hauteur, cette fois pour des motifs de perspectives architecturales ou d'alignement.

4.2. Installations et équipements techniques

Les dispositions du présent règlement ne peuvent pas s'opposer à la réalisation des installations et équipements techniques indispensables à la bonne marche des services publics (arrêts de bus, transformateurs, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ...), excepté en secteur NdL146-6 où les conditions figurant à l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme devront être respectées. Ces équipements devront néanmoins s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

ARTICLE 5 – ENERGIES RENOUVELABLES ET ECONOMIES D'ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, de même le recours à des matériaux biodégradables, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

En outre, afin de favoriser le développement des énergies renouvelables et l'économie d'énergie, les règles fixées au présent règlement pourront faire l'objet d'adaptations afin d'autoriser un projet dans une démarche de développement durable. Ainsi, des formes et matériaux divers peuvent notamment être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans cette démarche. Il en va de même des implantations par rapport aux voies, ou emprises publiques, dans le cas d'opérations de logement sociaux ou aidés

ARTICLE 6 – APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'UNITE FONCIERE

Les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété.

Toutefois, lorsque des règles s'appliquent à l'échelle de l'assiette du ou des terrains d'origine, le règlement le précise (exemple : surfaces minimum d'opération en art. 1AU2 ou espaces verts communs aux art. 13).

ARTICLE 7 – REGIME DES DEMOLITIONS ET PRESCRIPTIONS POUR LES OPERATIONS PORTANT ATTEINTE AU PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET NATUREL

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du **patrimoine paysager** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421-23h) du Code de l'Urbanisme relatif aux déclarations préalables (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

Concernant le patrimoine paysager et hydraulique des fossés, il ne sera accepté aucune suppression de fossé figurant aux documents graphiques.

Concernant le patrimoine paysager des bois et haies, voir aussi article 13 des zones concernées.

Aucuns travaux ayant pour effet de détruire un élément du **patrimoine écologique** identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 ne pourra être autorisé.

Concernant le **patrimoine bâti** : tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti référencé (voir l'annexe 1 aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation de démolir, au titre de l'Urbanisme).

ARTICLE 8 – RECONSTRUCTIONS APRES DEMOLITION ET RESTAURATIONS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans toutes les zones, sans changement de destination ni d'affectation, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut aussi s'agir de servitudes relatives à un espace boisé classé, un emplacement réservé ..., ou bien s'il s'agit d'installation classée non compatible avec le caractère d'habitat des zones U et AU.

Par ailleurs, nonobstant les dispositions réglementaires des différentes zones, la simple 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, est également autorisée.

Lorsque cette restauration correspond à un changement de destination, la nouvelle occupation doit respecter les articles 1 et 2 de la zone concernée.

ARTICLE 9 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES SECHERESSE, SISMIQUE ET FEU DE FORET

Concernant le **risque sécheresse**, à savoir de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, il est recommandé de procéder, dans la zone d'aléa moyen (la majeure partie de la Commune), à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

Concernant le **risque sismique**, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour les projets de construction.

Concernant le **risque feu de forêt**, il est recommandé de débroussailler les terrains tel qu'indiqué dans l'arrêté préfectoral n° 10 SIDPC-DDTM 487 du 2 septembre 2010 (dans le rayon de 50 m. des habitations situées jusqu'à 200 m du massif forestier.

ARTICLE 10 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le patrimoine archéologique

Article L.1 du Code du Patrimoine :

Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

Article L.510-1 :

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

Article 1

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Article 4

Entrent dans le champ de l'article 1er : 1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article 5 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée : a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de

l'urbanisme ; b) A un permis de démolir en application des articles L. 430-1 et autorisation d'installations ou de travaux divers en application des articles R. 442-3-1 et suivants du même code ; c) A une autorisation de lotir en application des articles R. 315-1 et suivants du même code ; e) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ; 2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; 3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 315-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; 4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme ; 5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ; 6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Entrent également dans le champ de l'article 1^{er} les opérations mentionnées aux articles 6 et 7.

Article 5

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation les projets d'aménagements affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies.

Article 8

I. - Dans les cas mentionnés aux 1° à 5° de l'article 4, le préfet de région est saisi : 1° Pour les permis de construire, les permis de démolir, les autorisations d'installations ou de travaux divers et les autorisations de lotir, par le préfet de département qui lui adresse un exemplaire du dossier de demande dès qu'il a reçu les éléments transmis par le maire en application, respectivement, des articles L. 421-2-3, R. 430-5, R. 442-4-2 et R. 315-11 du code de l'urbanisme ; 2° Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui adresse au préfet de région le dossier de réalisation approuvé prévu à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme ; 3° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 4° de l'article 4, dans les conditions définies à l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme ; 4° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 4 qui sont soumis à une autorisation administrative autre qu'une autorisation d'urbanisme, par le service chargé de recevoir la demande d'autorisation, qui adresse une copie du dossier de demande au préfet de région ; 5° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 4 qui ne sont pas soumis à une autorisation administrative, par l'aménageur. Celui-ci adresse au préfet de région un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol et indiquant la date à laquelle ils ont été arrêtés.

II. - Pour les travaux sur des monuments historiques mentionnés au 6° de l'article 4, la saisine du préfet de région au titre de l'autorisation exigée par l'article L. 621-9 du code du patrimoine vaut saisine au titre du présent décret.

Article 10

Les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. A cette fin, ils produisent un dossier qui comporte un plan parcellaire et les références cadastrales, le descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux. Si le préfet de région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, que le projet qu'il lui a présenté donnera lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Article 11

Hors des zones mentionnées à l'article 5, en cas de réponse négative ou d'absence de réponse à l'article 10, le préfet de région est réputé avoir renoncé à prescrire un diagnostic sur le même terrain et pour le projet de travaux dont il a été saisi, pendant une durée de cinq ans, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. Sont considérées comme substantielles les modifications portant notamment sur l'implantation, la profondeur ou les modes de fondation des ouvrages projetés. Si l'état des connaissances archéologiques sur le territoire de la commune conduit le préfet de région à modifier l'appréciation qu'il a portée sur la nécessité d'un diagnostic, il le fait connaître à l'aménageur, par acte motivé, dans les meilleurs délais et en informe le maire.

Le financement de l'archéologie préventive

Article L 524-2

(Loi n° 2004-804 du 9 août 2004 art. 17 I Journal Officiel du 11 août 2004)

Il est institué une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

- a) Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;
- b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;
- c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative

Préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

Article L 524-3

(Loi n° 2004-804 du 9 août 2004 art. 17 II Journal Officiel du 11 août 2004)

Sont exonérés de la redevance d'archéologie préventive les constructions, installations, aménagements et travaux mentionnés à l'article L524-3 du Code de Patrimoine.

Les découvertes fortuites

Article L.531-14

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

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

ARTICLE 11 – OUVRAGES SPECIFIQUES REpondant AUX « EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS » ET « LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ASSIMILEES »

Ces ouvrages techniques (électricité, téléphonie, radiophonie, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif, et en tant qu'ouvrages exceptionnels notamment les pylônes ou antennes sont exemptés de toute règle de limitation de hauteur.

ARTICLE 12 – PERMIS D'AMENAGER OU DIVISIONS PARCELLAIRES

Le règlement du présent Plan Local d'Urbanisme s'applique lot par lot en cas de permis d'aménager ou de divisions parcellaires.

ARTICLE 13 – COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

Le coefficient d'imperméabilisation (C_{imp}) est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée d'une opération. Il dépend du rapport entre la surface bâtie (constructions, terrasses et voiries) et les espaces libres (jardins et surfaces perméables qui permettent l'infiltration des eaux pluviales).

$$C_{imp} = \text{Surface imperméabilisée} / \text{Surface total}$$

Le coefficient d'imperméabilisation maximum en zones urbanisées est de :

Zone	Ub, 1AUb	1AUb Les Verrées	Uc1, 1AUc1	Uc2, 1AUc2, 1AUc2i, 1AUc3	Uc3	1AUe1, 1AUe2, 1AUb n°2 La Métairie - Activités	2AU
Coefficient Imp.	70%	60%	60%	50%	30%	80%	50%

Ces coefficients devront être respectés à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle de l'aménagement dans le cas de projets d'aménagement d'ensemble.

Envoyé en préfecture le 26/07/2023

Reçu en préfecture le 26/07/2023

Publié le



ID : 085-218502342-20230712-2023_040-DE

ARTICLE 14 – DEFINITIONS

Accès :

Un accès est un passage, une ouverture, qui permet d'entrer dans une unité foncière ou d'en sortir, et est donc situé à la limite entre l'unité foncière et la voie ouverte à la circulation générale (au moins des riverains).

Accès principal :

L'accès principal correspond à l'accès véhicule

Acrotère :

Élément d'une façade située au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La règle de hauteur à l'égout de toiture s'applique au haut de l'acrotère.

Alignement :

Limite du domaine public au droit des propriétés privées riveraines, fixée par l'autorité administrative, ou limite de fait entre l'emprise de la voie existante ou nouvelle et la propriété privée.

Annexe :

Sont considérées comme des annexes, les constructions qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à usage de garage, remise, abris de jardin, atelier à usage personnel, abri bois, pergolas, piscine, préau... ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.

En outre, les annexes ne doivent pas dépasser en emprise au sol, l'emprise au sol de la construction principale.

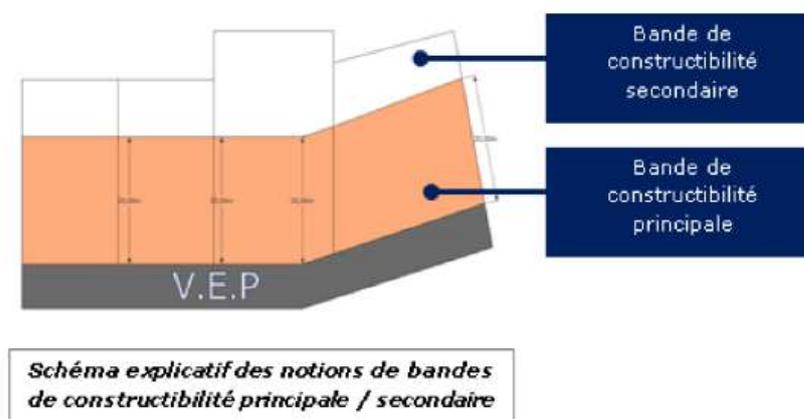
Une construction accolée ou reliée au bâtiment principal sera considérée comme une partie ou une extension de la construction principale.

Attique :

Niveau terminal d'une construction qui est édifée en retrait du nu de la façade et qui forment le couronnement de la construction. En cas d'attique, en secteur Ua2, il est demandé un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au mur nu des façades des niveaux inférieurs.

Bande principale de constructibilité :

La bande principale de constructibilité, correspond à l'épaisseur de terrain comprise entre d'une part l'alignement, ou la ligne d'ancrage lorsqu'elle existe (cf. pièce 4.2 « Prescriptions spéciales de hauteur secteur UA1 »), et d'autre part une ligne parallèle à ceux-ci située à la profondeur indiquée à l'article 7 du règlement des zones concernées.



L'épaisseur de terrain non comprise dans la bande principale de constructibilité correspond à la bande secondaire de constructibilité.

Clôture :

Une clôture est un dispositif qui permet de protéger (différencier, séparer) un espace d'un autre et n'est, de ce fait, pas toujours implanté sur une limite séparative ou à l'alignement.

Coefficient d'emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface d'emprise au sol (selon la définition ci-dessous) et la surface d'assiette du terrain.

Combles :

Superstructure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension dans le cadre du PLU, il s'agit du volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et les versants de la toiture du bâtiment. On l'appelle également « couronnement ». Un seul niveau habitable y est autorisé.

Construction :

Une construction au sens du présent règlement correspond à des travaux qui créent ou transforment un volume bâti.

La liaison permettant la continuité entre deux parties de bâtiment ne peut être assurée que par des éléments construits créant de l'emprise au sol et un volume bâti.

Dans un même bâtiment ou dans une même construction, il est possible de réaliser plusieurs logements ou locaux d'activités indépendants.

Contigu :

Des constructions ou des terrains sont contigus lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une arche, un mur ou un muret ou un angle de construction, ne constituent pas des constructions contiguës. Est contiguë à une limite une construction dont la façade ou le pignon touche directement cette limite.

Dépendance :

Cf "annexe".

Egout de toiture :

Ligne basse d'un versant de toiture, ligne de bris dans le cas de comble à la Mansart ou assimilé.

Emprise au sol :

L'emprise au sol au sens du présent règlement est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

En sont exclues les parties de constructions et terrasses ayant une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant.

En sont exclus les passages ou cours couverts, d'usage collectif et accessibles à tous, assurant des liaisons entre des voies ou places existantes, et laissant un passage libre d'une hauteur en tout point supérieure ou égale à 6 m.

En sont également exclues les surfaces nécessaires à l'amélioration thermique ou acoustique d'une construction existante en cas d'isolation par l'extérieur.

Emprises publiques et voies :

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements, au moins des riverains, quel que soit le mode d'utilisation : piétons, deux-roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises à l'exclusion des espaces verts.

Entité :

Une entité correspond à un terrain, un lot issu de divisions foncières, une maison individuelle, un bâtiment d'activités, un logement, un reliquat restant après division, etc.

Equipement collectif :

Constructions publiques ou privées affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent

une fonction dans les domaines suivants : santé, éducation, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc. Les bâtiments d'accueil de campings ne sont pas concernés.

Espaces verts :

Espaces libres plantés ou mares ou plans d'eau, à l'exclusion des aires de stationnement et des aménagements de voirie et d'accès.

Extension :

L'extension est contiguë au bâtiment existant et reste inférieure à l'emprise au sol conservée du bâtiment existant. Si le projet présente une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à l'existant, il est considéré comme une construction nouvelle.

Façade :

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des murs porteurs ou murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, saillies ...), et supportent la toiture. Un simple mur formant un patio ou une clôture n'est pas une façade. Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue comme façade principale et à laquelle s'applique les règles de recul. La façade principale ou la façade sur voie comportent une ou plusieurs ouvertures.

La façade du terrain d'assiette du projet est le côté droit ou courbe du terrain contigu aux emprises publiques et aux voies.

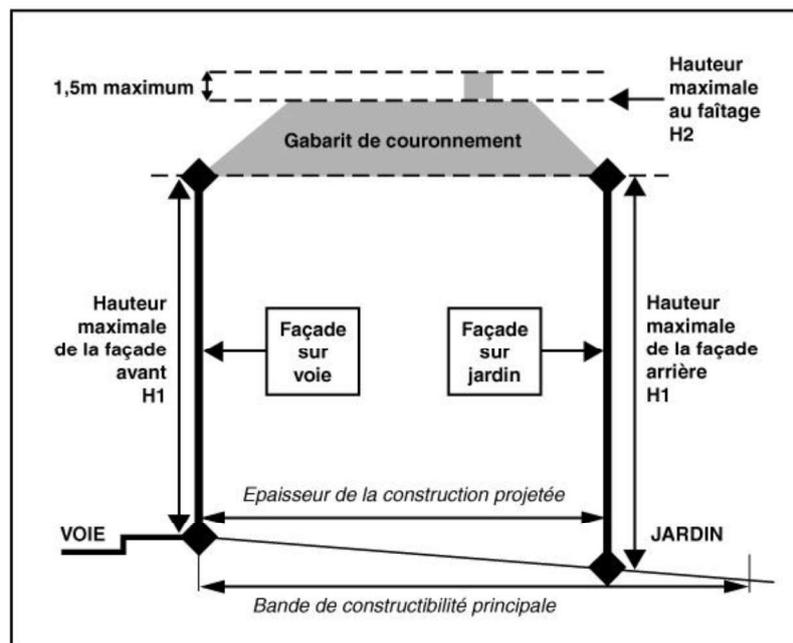
Hauteur des constructions :

Les hauteurs sont réglementées de façon absolue aux articles 10 (et parfois absolues ou relatives aux articles 6 et 7).

La hauteur H1 d'une construction est mesurée à l'égout du toit ou au haut de l'acrotère, qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse, en tout point. Elle est définie par rapport au niveau du sol naturel, existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

La hauteur au faîtage H2 d'une construction est la différence de niveau entre le point bas de la construction et le point haut de la construction, y compris la toiture, à l'exception des superstructures techniques.

Les éléments de superstructure technique (cheminées, climatisation et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 m. Les machineries d'ascenseurs ne sont pas limitées en hauteur.



Hauteurs des clôtures :

La hauteur de la clôture sera mesurée à partir du sommet du mur de soutènement pour les terrains présentant des dénivelés importants en limites séparatives ou en limites de voies.

Hébergement hôtelier :

Dans le présent règlement, l'hébergement hôtelier inclut, les hôtels, motels, pensions de famille, résidences de tourisme, les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs saisonniers, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, ainsi que les internats et les colonies de vacances, sous réserve que l'hébergement s'effectue sous forme de chambres. Dès lors que les hébergements sont des logements autonomes, il ne s'agit pas d'hébergement hôtelier.

Impasse :

Voie sans issue accessible aux automobiles qui débouche au même endroit en entrée et en sortie.

Limite d'emprise publique ou de voie privée ou publique :

La limite d'emprise publique ou de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, ou la voie (privée ou publique), ou l'emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites entre le terrain d'assiette du projet et un autre terrain (ou un étier ou un fossé) ne constituant ni une emprise publique ni une voie.

Logement aidé :

Les logements aidés au sens du présent règlement sont les logements locatifs sociaux, les logements en location-accession et les logements abordables soumis à conditions telles que le prêt à taux zéro.

Lot :

Le lot est la parcelle détachée d'une unité foncière qui a été divisée en vue de construire dans le cadre d'un lotissement. Le lot devient un terrain ou une nouvelle unité foncière dès lors qu'il a fait l'objet d'un détachement. Les détachements de terrains ne doivent pas conduire à rendre le bâti existant conservé non-conforme au regard du présent règlement.

Mur pignon :

Mur extérieur porteur, généralement perpendiculaire aux murs gouttereaux, et dont les contours de la partie supérieure s'adaptent aux pentes de toit.

Patrimoine :

Le patrimoine bâti est constitué d'éléments construits ; ce sont des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'Architecture ou de l'Histoire. Ils font l'objet de prescriptions au titre de l'article L123-1-5.7°) du Code de l'Urbanisme. Le patrimoine paysager et écologique est constitué d'un ensemble composé soit des éléments construits (des édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de compositions, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire.....), soit d'éléments végétaux tels que des bois et des haies, des espèces protégées, des zones humides, ou encore d'aménagements hydrauliques comme les fossés. Les éléments de patrimoine bâtis repérés aux documents graphiques peuvent être démolis sous réserve d'en obtenir l'autorisation et sous conditions avérées d'insalubrité, de vétusté, de dégradations rendant la construction impropre à une quelconque occupation ou restauration.

Recul :

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques horizontalement et perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé (ou après mise à l'alignement). Le recul ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant, aux rampes, aux saillies d'une profondeur de 40 cm au plus, aux cages d'escalier ou d'ascenseur et aux halls d'entrée s'il s'agit d'une réhabilitation. Le recul ne s'applique pas en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à l'alignement. Le recul figuré sur les documents graphiques a pour objectif de préserver des espaces paysagers de transition ou d'entrée de ville. De ce fait y sont interdits les constructions, mais aussi les installations telles que aires de stationnement, exposition de matériaux ou matériels, etc...

Retrait :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative. La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant. Il ne s'applique pas non plus en cas de mise aux normes thermiques ou acoustiques par une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, sauf si celui-ci est implanté à la limite séparative. Les éléments architecturaux et / ou de modénatures tels que les balcons de plus de 40 cm de profondeur sont pris en compte.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les édifices et équipements publics ou d'intérêt public ou général. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès. Une place de stationnement standard mesure 5 x 2.50 m.

Méthode de calcul lorsque la règle impose un nombre de places par rapport à la surface de plancher : les besoins doivent être calculés par unité (de logement, de commerce, de bureau ...) et être cumulés. Toute tranche accomplie donne lieu à l'application de la norme (exemple si 1 place par tranche de 50 m² et si projet = 120 m², alors 2 places seront exigées).

Pour les travaux de réhabilitation, de transformation, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la surface de plancher créée à l'occasion du projet. Lors de la création de logements sans création de surface, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Ne sont comptabilisées en tant que places de stationnement, pour les collectifs et groupes d'habitation ou de locaux d'activité, que les places de stationnement accessibles directement par chaque véhicule.

De plus, pour les logements existants, les places existantes supprimées à l'occasion de tout projet (transformation, extension, création, division), doivent être conservées ou recrées.

Aucune dérogation ne pourra être accordée en cas de non réalisation de la ou des places de stationnements exigée(s) par le présent règlement.

Surface de plancher

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, 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 m ;
- 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 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.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales et délimité par des emprises publiques et voies publiques ou privées et les autres unités foncières qui le cernent.

Nota : la surface déduite dans le cas d'une mise à l'alignement sera prise en compte pour le calcul de la surface minimale exigée aux articles 5 du règlement de chaque zone.

Véranda :

Une véranda est une pièce supplémentaire accolée à la construction principale et qui présente des parois essentiellement vitrées. Prolongement d'une maison existante, c'est une galerie légère et couverte (toit plein, semi-vitré ou vitré).

Voie :

Une voie comprend les espaces publics et privés affectés aux déplacements, au moins des riverains, quel que soit le mode d'utilisation : piétons, deux-roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises. La voie est essentiellement appréciée au regard de trois critères : elle doit être ouverte à la circulation générale (au moins des riverains), desservir au moins trois entités (terrains, lots issus de divisions foncières, maisons individuelles, bâtiments d'activités, logements, reliquats restant après division, etc.) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules (même si cette voie est une impasse), elle doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les voies principales correspondent aux voies de desserte primaire d'une opération ou d'un quartier. Elles sont reliées au réseau routier voisin ou constituent l'axe majeur de l'opération. Elles permettent généralement un bouclage au sein de l'opération. Les autres voies sont des voies de desserte secondaire, connectées aux voies principales et dont l'objectif repose sur la desserte finale des constructions projetées à l'intérieur de l'opération ou du quartier.

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N

La zone N constitue un ensemble d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et des éléments qui le composent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage, de nouvelles constructions, l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.

Elle se divise en sept secteurs :

- N : secteurs naturels à préserver
- Nd-L146-6 : espaces remarquables
- Ne : constructions isolées non agricoles en milieu rural (Ne1 : activités existantes isolées non agricoles)
- Nf : exploitation Office National des Forêts
- Ng : terrain de golf
- Nh : hippodrome
- Ni : terrains de camping et équipements de loisirs liés
- No : exploitation et mise en valeur des produits issus de la mer et de la terre
- Np : plage des Demoiselles.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Toute destruction et remblaiement de fossé est interdite en secteur Nd-L146-6.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Dans l'ensemble de la zone N :

2.1.1. A l'intérieur de la bande de recul de 100 m figurant aux documents graphiques, toute occupation et utilisation du sol ne sera autorisée que sous réserve qu'elle exige la proximité immédiate de l'eau.

2.2. En outre, dans l'ensemble de la zone N hors Nd L146-6 :

2.2.1. Toute destruction de fossé est interdite sauf si elle ne correspond pas à ceux figurant aux documents graphiques ou au plan des servitudes 5.1. annexé au PLU. Cette destruction doit être l'exception, nécessaire à l'aménagement et ne sera autorisée qu'en l'absence d'autre solution ; dans ce cas, le fonctionnement hydraulique devra être préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2.2. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve que le fonctionnement hydraulique soit préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2.3. Les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux et infrastructures de déplacements sous réserve que le fonctionnement hydraulique soit préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2.4. Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique sous réserve que le fonctionnement hydraulique soit préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2.5. Les affouillements et exhaussements en lien avec l'activité agricole ou autres existantes sous réserve que le fonctionnement hydraulique soit préservé au moyen principal de fossés, ou par le biais d'un volume de stockage équivalent.

2.2.6. L'aménagement et l'entretien des infrastructures de mise à l'eau.

2.3. En outre, en secteur Ne :

2.3.1. Les extensions d'habitations, de bâtiments et d'annexes existants à la date d'approbation du présent règlement, si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 70 m².

2.3.2. Les annexes dans une limite de 40 m² d'emprise au sol

2.3.3. Les piscines et leur protection par un dispositif de type coque inférieure à 1,00 m de hauteur

2.3.4. Les extensions d'activités et d'équipements collectifs existants à la date d'approbation du présent règlement et annexes si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 250 m² (nota : les activités existantes autorisée de stockage permettent de réaliser des bâtiments nouveaux, même en l'absence de bâti existant)

2.3.5. Le changement de destination des anciens bâtiments, agricoles ou non, ainsi que leur extension, répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils existent à la date d'approbation du présent PLU ;
- dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qu'ils présentent au minimum 50 m² de Surface de Plancher existante ;
- qu'ils soient en bon état ou que leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien ;
- que l'aspect extérieur (volume, architecture) et les principales caractéristiques du bâtiment soient respectées ;
- que ce changement ne porte pas atteinte aux activités agricoles exercées dans les bâtiments environnants et ceci selon la règle de réciprocité des distances (art L111-3 du Code rural) et qu'il n'apporte aucune contrainte supplémentaire à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles ...), aux sites et aux paysages ;
- que l'assainissement non collectif soit réalisable ;
- que les conditions de l'article N 5 soient respectées.

Si ces conditions sont remplies, la nouvelle destination (habitat avec 1 seul logement, hébergement touristique, équipement collectif ou activités légères en dehors des installations classées) devra être compatible avec le milieu environnant.

2.3.6. Les terrains de camping soumis à déclaration existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes.

2.3.7. En zone inondable de l'étier de Sallertaine repérée aux documents graphiques, les constructions nouvelles autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve de comprendre un niveau bas à 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et un niveau refuge également au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci après ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article N2.3).

2.4. En outre en secteur Ne1 :

2.4.1. Les constructions, en extension, ou non, sous condition que l'emprise au sol nouvelle cumulée soit limitée à 35% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU sur l'unité foncière.

2.4.2. Les serres et châssis liés à l'activité principale.

2.5. En outre, en secteur Nf :

Les équipements et installations liés à l'exploitation de la forêt si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 50 m² par unité foncière.

2.6. En outre, en secteur Ng :

Les équipements et installations liés au golf si la surface de plancher cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 100 m² par unité foncière.

2.7. En outre, en secteur Nh :

Les équipements et installations liés à l'hippodrome si le coefficient d'emprise au sol est respecté.

2.8. En outre, en secteur Ni :

Les constructions, équipements et installations liés à l'activité d'hébergement touristique de type camping-caravaning si l'emprise au sol cumulée nouvelle est inférieure ou égale à 150 m².

2.9. En outre, en secteur No :

Les constructions et extensions liées à l'exploitation et la mise en valeur des pr ainsi que les carrières sous réserve que leur exploitation soit autorisée et que des dispositions soient prises pour la remise en état.

2.10. En outre, en secteur Np :

Les installations saisonnières de bungalows ou autres structures démontables susceptibles d'être autorisées sous forme d'autorisation d'occupation temporaire ou bien dans le cadre des concessions de plage, uniquement dans le périmètre de ces concessions.

2.11. En outre, en secteur Nd L146-6 :

2.11.1. En vertu de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces remarquables.

2.11.2. Sont autorisés les aménagements légers mentionnés à l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme, 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, et qu'ils correspondent à des aménagements légers nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, dont notamment (et sous certaines conditions mentionnées au même article R146-2) :

- a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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 ;
- b) 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 ;
- c) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - . les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m carrés de surface de plancher ;
 - . dans les zones mentionnées à l'alinéa d) du même article R146-2, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

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

2.1.1. En outre, dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, les constructions autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve que la cote altimétrique soit supérieure à la cote de référence diminuée d'1 m. Si cette côte est inférieure à la cote de référence, les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci après ; de plus, dans ces secteurs, les nouvelles constructions devront comprendre un niveau bas à 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, ainsi qu'un niveau refuge situé au-dessus de la cote de 4,20 m ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article N2.10).

2.11.3. En zone inondable de l'étier de Sallertaine repérée aux documents graphiques autorisées ci-dessus le seront uniquement sous réserve de comprendre un niveau des plus hautes eaux connues, et un niveau refuge également au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ; les caves et les sous-sols sont strictement interdits, de même que les remblaiements à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux mentionnés ci après ; les postes et réseaux de distribution (téléphone, électricité) seront établis à un niveau de 0,50 m au-dessus de celui des plus hautes eaux connues (nota : par « constructions nouvelles » ne sont considérées que celles autorisées en vertu de cet article N2.3).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions générales

Le terrain doit être desservi par un accès et / ou une voie, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant.

Les conditions de desserte et d'accès doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles envisagés, les caractéristiques de ces accès et voies doivent être notamment adaptées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.1. Accès

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

3.1.2. Voirie

Les nouvelles voies devront présenter une largeur supérieure ou égale à 6 m de largeur d'emprise et une largeur de chaussée supérieure ou égale à 4 m.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2. Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe 3.1. ne font pas obstacle aux changements de destination, à l'extension ou l'amélioration des constructions existantes et à la construction d'annexes, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Sont interdits tous travaux de branchements au réseau public d'eau potable non destinés à desservir une installation autorisée.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit être alors conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, fossés et cours d'eau.

4.2.2. Eaux pluviales

Le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** annexé au présent PLU indique les périmètres des zones saturées hydrauliquement, ainsi que celles permettant des rejets supplémentaires dans le réseau.

Dans les **zones saturées hydrauliquement**, pour les constructions neuves (annexes non incluses), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière et sont à la charge exclusive du constructeur.

Toute opération, quelle que soit sa surface, doit privilégier l'absorption des eaux pluviales par un système d'infiltration adapté ou de récupération et de recyclage à l'intérieur de l'opération qui est à la charge exclusive de l'aménageur. Les débits de fuite et dispositifs inscrits au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au présent PLU devront être respectés.

Dans les **zones permettant des rejets supplémentaires** dans le réseau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

« Des coefficients d'imperméabilisation s'appliquent à chaque zone du PLU. Ils sont rappelés au sein des Dispositions Générales ».

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements à un réseau électrique non destinés à desservir une installation ou une construction autorisée sont interdits.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6.1. Dans tous les cas :

Les constructions ou emplacements de camping doivent être édifiées ou installés à une distance minimale de :

- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais.
- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions des paragraphes 6.1 - 6.2 et 6.3 pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

6.2. En agglomération

6.2.a. Règles générales :

Les constructions, installations ou emplacements de camping doivent être édifiées ou installés avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 5 m de l'emprise des autres voies, ou des emprises publiques.

6.2.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante.
- Lorsque le projet concerne un équipement collectif, un recul supérieur ou égal à 1 m est possible.
- En **secteur Np**, les installations et structures autorisées pourront s'implanter en bordure du mur de soutènement du front de mer.

6.3. Hors agglomération

6.3.a. Règles générales :

Les constructions, installations ou emplacements de camping doivent être édifiés ou installés avec un recul minimal :

- tel que figurant sur les documents graphiques du présent PLU ;
- de 15 m par rapport à l'axe des autres voies ;
- de 10 m par rapport à l'axe des chemins.

6.3.b. Dispositions particulières :

- Lorsque le projet de construction avoisine une construction principale (contiguë ou non) existante à la date d'approbation du présent PLU et implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur une unité foncière immédiatement voisine, il pourra être imposé ou autorisé un recul au moins égal au recul de la façade de cette construction existante.
- En **secteur NI**, la règle s'applique aux emplacements de terrain de camping.

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

Règles générales :

Les constructions ou installations doivent être édifiées ou implantées à une distance minimale de :

- 10 m par rapport à la limite avec la zone Nd L146-6 de la forêt domaniale ;
- 15 m des berges des étiers en bordure desquels s'applique aux riverains la disposition de libre passage telle qu'indiquée aux plans de servitudes annexés au présent PLU (doc 5.1.) ;
- 6 m des berges des autres fossés mentionnés aux documents graphiques du PLU à moins que ces fossés fassent l'objet de rectification ou de busage en accord avec le syndicat des marais ;
- 4 m des berges des fossés non mentionnés aux plans de servitudes ou aux documents graphiques du PLU.

Les constructions ou installations doivent être édifiées ou implantées à une distance au moins égale à 4 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

- Le changement de destination ou l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.
- En **secteur NI**, la règle s'applique aux installations (caravanes, résidences mobiles de loisirs ou habitations de loisirs).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au regard des caractéristiques du projet (surface de plancher, destination, hauteur, desserte ...), une distance d'au moins 3 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même unité foncière afin de préserver la sécurité ou la salubrité.

Le changement de destination et l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourra être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Nh, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 1%.

En secteur No, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 30%.

Dans les autres secteurs, il n'est pas fixé de règle particulière, hormis celles liées aux évolutions de l'existant mentionnées à l'article 2 de la zone N.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

10.1.1. En secteur Ne

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m à l'égout des toitures pour les habitations et l'hébergement touristique, à rez-de-chaussée pour les activités et équipements collectifs.

Le changement de destination, l'amélioration et l'extension dans le prolongement existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes être autorisé sans aggravation de la non-conformité.

10.1.2. En secteur Nf

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (11 m en cas de toiture ardoises), ainsi qu'à R + 1 + combles.

10.1.3. En secteurs N, NI et Np

La hauteur maximale des constructions d'habitation est limitée à 3 m à l'égout des toitures et au rez-de-chaussée.

10.1.4. En secteurs Ng et Nh

Il n'est pas fixé de règle particulière.

10.1.5. En secteurs No

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

10.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques (machineries d'ascenseur, dispositifs thermiques, etc.), cheminées, autres superstructures (pare-vue, garde-corps, protections acoustiques etc.) lorsque les caractéristiques du projet l'imposent ; la hauteur de ces éléments sera limitée à 2 m au-dessus de la hauteur maximum autorisée à l'égout de toiture pour les ouvrages techniques et 1.50 m pour les autres éléments.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Aspect des constructions

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux prescriptions architecturales suivantes.

11.1.1. Généralités

Les projets de construction ou d'extension présenteront une cohérence architecturale et des volumes simples, Ils seront compatibles avec les chartes architecturales annexées.

Les régionalismes (styles d'habitat inspirés d'autres régions tels que mas provençaux, chalets de montagne...etc.) sont interdits.

Les espaces de stockage seront organisés derrière des murs de 2.50 m de haut maximum d'une couleur compatible à la charte des couleurs ou derrière des haies arbustives, à l'intérieur de la parcelle et de façon non visible depuis la voie (celle qui permet l'accès au terrain ou celle sur laquelle la circulation est la plus importante, en cas de terrain situé entre deux rues).

Les couleurs des fonds de façades, des éléments de modénature et de soubassement, de décor, d'huissieries et de ferronneries, de toitures, de devantures commerciales et des bâtiments d'activités seront compatibles aux palettes de couleurs annexées.

En zone Ne, les extensions de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être de même aspect (matériaux, couleurs, toiture, forme architecturale) que la construction existante à laquelle elles s'adossent. Cette règle ne concerne pas les vérandas.

11.1.2. Les toitures

11.1.2.1. Pour l'habitat et les annexes d'habitation :

Les toitures en tuiles rondes, canal, romanes ou dites « de pays » :

Elles seront à une ou deux pentes comprises entre 25 % et 38 % ; la proportion de la toiture ne dépassera pas 2/5 de la hauteur totale de la façade en élévation ; les croupes sont interdites.

Il pourra être dérogé à ces règles si l'insertion dans le tissu bâti existant ou si des contraintes techniques avérées le justifient. Dans ce cas, les pentes de toiture seront au maximum égales à celles de l'existant. Dans tous les cas, les souches de cheminées et les sorties de toit seront de préférence axées sur le faîtage. Les couleurs des tuiles doivent être compatible au nuancier annexé. Les tuiles rondes noires ou grises sont interdites.

Les toitures en ardoises :

Elles seront admises si le bâti environnant le justifie, elles auront des pentes comprises entre 50% et 100 %.

Les toitures employant d'autres matériaux (zinc, bardeaux, tuiles plates, tôles laquées, etc.)
Elles seront admises si le parti architectural ou l'insertion dans le contexte le justifient. Elles seront à deux pentes, ou en terrasse, et devront s'insérer harmonieusement dans le contexte et être compatibles avec les palettes de couleurs annexées au présent règlement.

Dans tous les cas :

A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.2.2. Autres bâtiments

Les toitures seront à deux pentes avec le faîtage dans le sens de la longueur ou adaptées au projet architectural.

11.1.3. Les ouvertures

Les ouvertures seront de forme carrée ou rectangulaire.

11.1.4. Les annexes

En dehors des serres et abris de piscine, elles seront de matériaux de même aspect et de même couleur que la construction principale. Les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront faire appel à des aspects et des matériaux différents mais s'intégrant dans l'ensemble et excluront tout matériau de couleurs vives. A l'exception des constructions en ossature bois, les débords de toiture sont interdits. Pour les ossatures bois, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

11.1.5. Les devantures commerciales, les enseignes

Les enseignes ne dépasseront pas la façade, ni en hauteur ni en largeur, et leur surface sera limitée au tiers de la surface de la façade sur laquelle elles sont apposées.

Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage. Un éclairage indirect est préférable à l'utilisation d'un caisson ou d'une enseigne lumineuse.

11.2. Clôtures

L'aspect des clôtures devra être composé en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur sera limitée à :

- 1,70 m maximum à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale, dont 1 m maximum en clôture pleine (cf. mur et murets ci après) ;
- 2 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction principale.
- Pour les terrains situés à l'angle de 2 voies ou emprises publiques ou entre 2 voies ou emprises publiques, la hauteur de clôture sera de 1,70 m maximum à l'alignement de la voie permettant l'accès au terrain jusqu'au droit de la façade, de 2 m à l'alignement de l'autre voie au-delà de la façade de la construction principale.

La clôture pourra être composée :

- de mur, muret en maçonnerie enduits, ou mur de pierre pouvant être surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie ;
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, brande, claustra, lisses) et doublés ou non d'une haie.

Dans les secteurs de risque de submersion marine repérés aux documents graphiques, l'édification de clôtures pleines est strictement interdite.

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation.

En particulier, pour les Camping et Parc Résidentiel de loisirs : il est exigé une place de stationnement par emplacement et un espace de stationnement collectif accessible 24h sur 24 comprenant 1 place pour 20% du nombre d'emplacements.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et plantés.

En l'absence de murs, des écrans de verdure doivent être plantés autour des dépôts et bâtiments d'activités.

Les plantations devront privilégier les essences locales dont une liste figure parmi les recommandations annexées au présent règlement.

Pour les plantations protégées aux documents graphiques, une déclaration préalable est obligatoire. Les coupes ne seront admises que dans les cas où elles s'avèrent nécessaires pour l'édification des constructions, l'accès et le stationnement.

En cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés est obligatoire.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.