

Département de Charente-Maritime
Commune de Nieulle-sur-Seudre

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision n°1 au titre de l'alinéa 7 de l'article
L123-13 du CU « Dite Accélérée »

Dossier d'Approbation

Pièce n°2a : Règlement écrit modifié

Vu pour être annexé à la délibération
du 21 juillet 2014:

Le Maire,
Jean-Francois LAGARDE

U 926

POS/PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration POS	28.01.1983	27.09.1984	22.05.1986
Révision POS/élaboration PLU	26.10.1999	26.03.2003	12.12.2003
Modification n°1 du PLU (modification du règlement écrit)			30.01.2008
Révision simplifiée n°1 du PLU (modification du règlement écrit)			30.01.2008
Révision « allégée » 1	08.07.2013	18.04.2014	21.07.2014

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	5
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	6
Article 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.....	6
Article 3 - Division du territoire en zones	6
Article 4 - Adaptations mineures	7
Article 5 - Cas particuliers	7
Article 6 - Ouvrages techniques	7
Article 7 - Bâtiments sinistrés.....	8
Article 8 - Vestiges archéologiques	8
Article 9 - Nuisances sonores	8
Article 10 - Espaces remarquables	9
Article 11 - Risque de submersion	9
Article 12 - Rappels de procédure.....	9
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines.....	11
Chapitre 1. Règles applicables au secteur U.....	13
Chapitre 2. Règles applicables au secteur Ue.....	18
Chapitre 3. Règles applicables au secteur Ux.....	22
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	27
Chapitre 1. Règles applicables au secteur 1AU	29
Chapitre 2. Règles applicables au secteur 2AU	34
Titre 4 : Règles applicables aux zones agricoles	35
Chapitre 1. Règles applicables au secteur A.....	37
Chapitre 2. Règles applicables au secteur Ao	41
Chapitre 3. Règles applicables aux secteurs Ar et Aor.....	44
Titre 5 : Règles applicables aux zones naturelles	45
Chapitre 1. Règles applicables au secteur N.....	47
Chapitre 2. Règles applicables au secteur Nh.....	48
Titre 6 : Annexes.....	53
Annexe 1. Réglementation concernant le camping et le caravanage	54
Chapitre 1 : Réglementation concernant le stationnement isolé des caravanes	54
Chapitre 2 : Réglementation concernant le camping sous tente et le caravanage.....	55
Chapitre 3 : Réglementation concernant l'implantation des habitations légères de loisirs	56
Annexe 2. Espaces boisés classés	57

Annexe 3. Liste des emplacements réservés	59
Annexe 4. Installations et travaux divers	60
Annexe 5. Définitions.....	61
1. Fonds enclavés.....	61
2. Surface hors œuvre nette.....	61
3. Coefficient d'occupation du sol.....	62
Annexe 6. Isolement acoustique des bâtiments	63

Dispositions générales

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Nieulle-sur-Seudre.

Article 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1°- Les articles L. 110, L. 111-1-1, L. 111-9, L. 111-10, L. 121-1, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'urbanisme.
- 2°- Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et figurant sur les documents annexés au dossier.
- 3°- Les servitudes d'urbanisme, notamment celles qui résultent de la création :
 - de zones classées en espaces naturels sensibles,
 - des zones d'aménagement différé (ZAD),
 - d'un droit de préemption urbain (DPU) qui peut être institué sur tout ou partie des zones urbaines (zones U) et des zones d'urbanisation future (zones AU).
- 4°- La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
- 5°- La loi n°91-662 d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991.
- 6°- La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- 7°- La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'urbanisme.

1°) Les zones urbaines dites « zones U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les dispositions du titre 2 s'y appliquent.

2°) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les dispositions du titre 3 s'y appliquent.

3°) Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les dispositions du titre 4 s'y appliquent.

4°) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment

du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les dispositions du titre 5 s'y appliquent.

Article 4 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures aux seuls articles 3 à 14 des titres 2 à 5 dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Art. L. 123-1 du Code de l'urbanisme).

Article 5 - Cas particuliers

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques et les bâtiments d'intérêt public sont autorisés dans toutes les zones du plan d'occupation des sols, à l'exclusion des espaces remarquables.

Quelle que soit la zone sur laquelle ils sont implantés, les ouvrages techniques et les bâtiments d'intérêt public suivants :

- bâtiments publics à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier,
- les ouvrages techniques tels que les châteaux d'eau, les pylônes d'installation électrique et radioélectrique, les stations de traitement des eaux, les postes de refoulement, les déchetteries,
- les unités de traitement d'ordures ménagères,
- les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public, etc...,

sont soumis à des règles différentes pour ce qui concerne les articles 1 et 2 ainsi que les articles 9, 10, 11 et 14 des règles applicables à chaque zone.

Ces règles sont les suivantes :

Article 1 et 2 : Autorisation d'implanter ces types de bâtiments et d'ouvrages techniques dans toutes les zones à l'exclusion des espaces remarquables.

Article 9 : Pas de surface minimale de construction

Article 10 : Hauteur non limitée

Article 14 : COS non fixé

Les autres normes correspondent aux normes applicables à la zone concernée.

Les postes de transformation électrique d'une surface inférieure à 20 m² sont soumis à des règles différentes pour ce qui concerne les articles 1 et 2 ainsi que les articles 6, 7 et 9.

Article 1 et 2 : autorisation d'implanter les postes de transformation d'une surface inférieure à 20 m² dans toutes les zones à l'exclusion des espaces remarquables.

Article 6 : implantation à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, sauf problème éventuel de visibilité et sécurité.

Article 7 : implantation à 3 mètres ou en limite séparative.

Article 9 : pas de surface minimale de construction.

Article 7 - Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré, sous réserve que l'article 11 de chaque secteur soit respecté, à condition que l'autorisation n'intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment. Dans les zones à risque, la reconstruction est interdite si le risque est à l'origine du sinistre.

Article 8 - Vestiges archéologiques

En application de l'article 1^{er} du décret n°86-192 du 5 février 1986, le Préfet doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

Rappel de l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.* ».

A ce jour, aucun site archéologique n'a été relevé sur la commune de Nieulle-sur-Seudre.

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la Culture, Direction des Antiquités Historiques à POITIERS, conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

Article 9 - Nuisances sonores

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatives au transport terrestre figurés aux plans du règlement sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur et à l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 d'application au département de la Charente-Maritime.

Article 10 - Espaces remarquables

Tout aménagement routier dans une bande de 2 000 m du rivage et à l'intérieur d'un espace remarquable est soumis aux dispositions des articles L. 146-7 et L. 146-8 du Code de l'urbanisme.

Article 11 - Risque de submersion

Les secteurs Ue, A et Nh comportent un sous-secteur, identifié par l'indice "s", concerné par le risque de submersion et où des règles de construction spécifiques s'appliquent. Le secteur U comporte un sous-secteur U_{s1}, concerné par un risque modéré de submersion (terrains dont l'altitude est comprise entre 3,50 et 4,00 m NGF), et un sous-secteur U_{s2}, concerné par un risque fort de submersion (terrains dont la cote est inférieure à 3,50 m NGF), où s'appliquent des règles particulières.

Article 12 - Rappels de procédure

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'urbanisme) ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble des secteurs de la zone U, en application des articles L. 430-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent règlement).
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 311-5 et R. 311-1 à R. 311-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme). En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
6. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 à R. 443-16 du Code de l'urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire. (cf. annexe I du présent règlement).
7. En application des dispositions de l'article R. 422-2 du Code de l'urbanisme, certains travaux sont exemptés du permis de construire, mais sont soumis à une procédure de déclaration préalable, c'est notamment le cas des piscines non couvertes.

Nota :

Les chapitres des titres 2 à 5 comportent, si nécessaire, les articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte en eau et assainissement
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article 12 : Stationnement des véhicules
- Article 13 : Espaces libres et plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dispositions applicables aux zones urbaines

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Le **secteur U** est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Ue** est destiné à l'accueil des équipements collectifs ou d'intérêt général, notamment les installations sportives existantes et leurs extensions éventuelles.
- Le **secteur Ux** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Le secteur U comporte un **sous-secteur U_{s1}**, concerné par un risque modéré de submersion, et un **sous-secteur U_{s2}**, concerné par un risque fort de submersion, où s'appliquent des règles particulières. Le secteur Ue comporte un **sous-secteur Ue_s**, concerné par le risque de submersion et où des règles de construction spécifiques s'appliquent.

Les règles applicables au secteur U sont présentées dans le chapitre I. Le règlement du secteur Ue est présenté dans le chapitre II ; celui du secteur Ux, dans le chapitre III.

Règles applicables au secteur U

Ce secteur est destiné principalement à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- la création et l'agrandissement d'exploitations agricoles,
- l'ouverture de toute carrière,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de camping et les terrains de caravanage,
- les utilisations du sol visées à l'article R. 442-2a du Code de l'urbanisme,
- les affouillements ou exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2c du Code de l'urbanisme,
- les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à cet usage visés aux articles R. 441-1 à 4 du Code de l'urbanisme
- les commerces dont la surface hors œuvre nette excède 500 m² et 300 m² de surface de vente,
- les installations classées ou non y compris les entrepôts qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- En plus de ces règles générales, la création de caves et sous-sols est interdite dans les **sous-secteurs U_{s2} et U_{s1}**.
- De plus, dans le **sous-secteur U_{s2}**, toute construction nouvelle est interdite, y compris les annexes (garages, abris de jardin, locaux techniques...).

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures sont autorisés à condition que ces installations soient liées à des garages (stations-service et ateliers de réparation automobiles) sous réserve de l'avis favorable des services de sécurité de la préfecture.
- L'aménagement ou la transformation des bâtiments agricoles existants dont la création est, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

- De plus, dans le **sous-secteur U_{s1}**, les constructions à usage d'habitation ou recevant du public, ainsi que leurs annexes, ne seront admises que sous réserve de porter la hauteur du premier niveau de sol aménagé à la cote minimale de 4,20 m NGF.
- Dans le **sous-secteur U_{s2}**, la reconstruction à l'identique des bâtiments existant à la date d'entrée en vigueur du présent PLU est autorisée sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de porter le premier niveau de sol affecté à l'habitation à la cote minimale de 4,20 m NGF.

Article U 3 - Voiries et accès

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

Eau :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Électricité - Téléphone - Télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants.

En conséquence, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres, par rapport à l'alignement sur tout ou partie de leur façade,
- soit, dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, au nu des constructions voisines existantes.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ou le cas échéant en tenant compte des élargissements de voies futures prévues ; toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle. Toutefois, elle peut être portée à 100% dans le cas où la parcelle est raccordée au réseau public d'assainissement.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour la restauration, dans leur emprise initiale, des constructions existantes.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne doit pas excéder 8 m.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur maximale pourra être supérieure à 8 m sans toutefois dépasser celle existant auparavant.

L'aménagement de caves et de sous-sols est interdit sauf si la configuration du sol ainsi que la topographie permettent de les mettre au-dessus de la cote de submersion (4,20 m NGF). En conséquence, de tels aménagements sont interdits dans les **sous-secteurs U_{s1} et U_{s2}**.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du trottoir. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées et eaux vannes vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

Clôtures :

Les **clôtures sur rue et, le cas échéant, à l'intérieur des marges de recul** seront constituées soit par :

- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2 m,

Tout autre mode de clôture sur rue et dans les marges de recul est interdite, notamment l'utilisation des plaques de béton préfabriquées.

Toutefois des hauteurs inférieures pourront être imposées pour tenir compte en particulier des différences de niveau entre la voie publique et le terrain à clore et dans le cas d'entrave à la visibilité dans un carrefour.

Dans les **sous-secteurs U_{s1} et U_{s2}**, afin de faciliter la libre circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et de murets de soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage, elles pourront être doublées d'une haie vive correctement entretenue.

Article U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé :

- une place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette affectée à ces activités.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum :

- une place par logement en cas de changement de destination de bâtiment vers du logement,
- une place par logement en cas de découpage de maison ancienne,
- deux places par logement en cas de construction neuve,

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

Article U 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins deux arbres de haute tige pour 100 m² de terrain.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il est fixé un COS de 0,8.

Règles applicables au secteur Ue

Le secteur Ue est destiné à l'accueil des installations sportives existantes et des constructions ou installations réalisées dans un but d'intérêt général : équipements liés aux sports et loisirs et équipements publics en général.

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations de toute nature sont interdites sauf :

- les aires de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction,
- les constructions destinées au fonctionnement des installations sportives existantes ou projetées sur la zone,
- les équipements collectifs de loisirs,
- les équipements publics ou d'intérêt public.

Toute construction nouvelle est interdite dans le **sous-secteur Ue_s**.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les habitations nécessaires au fonctionnement des établissements sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées, autant que possible, aux bâtiments existants.
- Dans le **sous-secteur Ue_s**, la reconstruction à l'identique des bâtiments existant à la date d'entrée en vigueur du présent PLU est autorisée sous réserve d'une bonne intégration paysagère et de porter le premier niveau de sol affecté à l'habitation à la cote minimale de 4,20 m NGF.

Article Ue 3 - Voiries et accès

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

Eau :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Électricité - Téléphone - Télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article Ue 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres, par rapport à l'alignement sur tout ou partie de leur façade,

Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres, sauf impératif technique lié au bon fonctionnement de l'équipement

Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne doit pas excéder 8 m.

L'aménagement de caves et de sous-sols est interdit.

Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du trottoir. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées et eaux vannes vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

Dans le **sous-secteur Ue_s**, afin de faciliter la libre circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et de murets de soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage, elles pourront être doublées d'une haie vive correctement entretenue.

Article Ue 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des équipements doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Article Ue 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins deux arbres de haute tige pour 100 m² de terrain.

Article Ue 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Règles applicables au secteur Ux

Le secteur Ux est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Article Ux 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités commerciales, tertiaires, artisanales ou industrielles sont interdites en secteur Ux, notamment :

- les constructions à usage :
 - d'habitation isolée ou groupée sauf dans les cas prévus à l'article Ux 2,
 - hôtelier ;
- la création d'installations agricoles, à l'exception des hangars de stockage de matériel agricole,
- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement isolé des caravanes et d'habitations légères de loisirs,
- l'ouverture de toute carrière.

Article Ux 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les installations classées sont autorisées à la double condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins et qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.
- La création de logements de fonction liés et nécessaires au fonctionnement des établissements est autorisée à condition que ce logement soit intégré dans le volume du bâtiment de production et que sa surface hors œuvre nette n'excède pas 40 m².

Article Ux 3 - Voiries et accès

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ux 4 - Desserte par les réseaux

Eau :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisé. L'emprise parcellaire devra être suffisante pour privilégier l'infiltration des effluents traités à un rejet vers le milieu superficiel (fossé, cours d'eau...)

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets (chaque lot et les voiries de dessertes). Plusieurs techniques alternatives peuvent être appliquées : fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, citernes enterrées... Les aménagements doivent prévoir la gestion sur le site d'événements pluvieux de récurrence 30 ans. Au sein des zones d'activités, un ouvrage de sécurité en amont des dispositifs d'infiltration (cloison siphonée au minimum) est indispensable pour limiter le risque de pollution de la nappe superficielle. En cas d'événement pluvieux plus importants ou de capacités d'infiltration insuffisantes, les eaux de surverse seront dirigées vers le fossé de la RD 118 longeant la voirie.

Électricité - Téléphone - Télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article Ux 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ux 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres, sans excéder 15 mètres, par rapport à l'alignement sur tout ou partie de leur façade. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinants.

Pour toute annexe ou extension de construction existante, une implantation différente peut être autorisée sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Article Ux 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les façades doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ou à 3 mètres lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :

- dans le cas de bâtiments contigus s'harmonisant en aspect et en volume,
- s'il y a lieu, conformément aux plans de masse d'aménagement.

Article Ux 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres, sauf impératif technique lié au bon fonctionnement de l'équipement.

Article Ux 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Ux 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne doit pas excéder 8 m, sauf impératif technique.

L'aménagement de caves et de sous-sols est interdit sauf si la configuration du sol ainsi que la topographie permettent de les mettre au-dessus de la cote de submersion (4,20 m NGF).

Article Ux 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du trottoir. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées et eaux vannes vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

Article Ux 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier. Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette affectée à ces activités.

Article Ux 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins deux arbres de haute tige pour 100 m² de terrain.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées à concurrence de 10 % de la surface parcellaire au moins.

Article Ux 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il est fixé un COS de 0,5.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le **secteur 1AU** est destiné à l'extension du bourg sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à vocation d'habitat et de services. Ces secteurs sont desservis à leur périphérie par des voies publiques et des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement ayant une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Le **secteur 2AU** est destiné à l'urbanisation future, à long terme. Il peut être ouvert à l'urbanisation par modification ou révision du PLU.

Le **secteur 2AUx** est destiné à l'extension future de la zone d'activités.

Les règles applicables au secteur 1AU sont présentées dans le chapitre I. Le règlement du secteur 2AU est présenté dans le chapitre II ; celui du secteur 2AUx, dans le chapitre III.

Règles applicables au secteur 1AU

Le secteur 1AU est destiné à l'extension du bourg sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à vocation d'habitat et de services. Il s'agit de zones naturelles non urbanisées et, en général, non ou insuffisamment équipées. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

L'aménagement de chacun de ces secteurs doit être réalisé conformément aux Orientations d'Aménagement du présent PLU.

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation réalisées en dehors d'une opération d'ensemble ou avant la réalisation des équipements collectifs imposés par les principes d'aménagement présenté dans le présent PLU,
- la création d'exploitations agricoles,
- l'ouverture de toute carrière,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de camping et les terrains de caravanage,
- les utilisations du sol visées à l'article R. 442-2a du Code de l'urbanisme,
- les affouillements ou exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2c du Code de l'urbanisme,
- les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à cet usage visés aux articles R. 441-1 à 4 du Code de l'urbanisme
- les commerces dont la surface hors œuvre nette excède 500 m² et 300 m² de surface de vente,
- les installations classées ou non y compris les entrepôts qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

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

- Les annexes et dépendances des bâtiments d'habitation sont autorisées sous réserve d'être implantées sur le même terrain que le bâtiment principal et de ne pas entraver la réalisation ultérieure des équipements collectifs prévus.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble du secteur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de

fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures sont autorisés à condition que ces installations soient liées à des garages (stations-service et ateliers de réparation automobiles) sous réserve de l'avis favorable des services de sécurité de la préfecture.

Article 1AU 3 - Voiries et accès

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Eau :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Électricité - Téléphone - Télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres, sans excéder 15 mètres, par rapport à l'alignement sur tout ou partie de leur façade,
- soit, exceptionnellement et dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, au nu des constructions voisines existantes.

Pour toute annexe ou extension de construction existante, une implantation différente peut être autorisée sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ou le cas échéant en tenant compte des élargissements de voies futures prévues ; toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle.

Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne doit pas excéder 8 m.

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

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

Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du trottoir. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées et eaux vannes vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

Clôtures :

Les **clôtures sur rue et, le cas échéant, à l'intérieur des marges de recul** seront constituées soit par :

- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2 m,

Tout autre mode de clôture sur rue et dans les marges de recul est interdite, notamment l'utilisation des plaques de béton préfabriquées.

Toutefois des hauteurs inférieures pourront être imposées pour tenir compte en particulier des différences de niveau entre la voie publique et le terrain à clore.

Article 1AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public :

- Il est exigé au moins deux places par habitation.
- Pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette affectée à ces activités.

Article 1AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Pour chaque opération groupée, au moins 5% de la superficie totale sera aménagée sous forme d'un ou plusieurs espaces verts.

Les voies structurantes définies dans le schéma d'aménagement de chaque secteur devront être plantées d'arbres de haute tige sur au moins un des côtés, à raison d'au moins un arbre

tous les 10 mètres. Des dispositions différentes pourront être appliquées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins deux arbres de haute tige pour 100 m² de terrain.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il est fixé un COS de 0,8.

Règles applicables au secteur 2AU

Le secteur 2AU, non équipé, est destiné à l'urbanisation future, à long terme. Il est inconstructible dans l'immédiat. Il peut être ouvert à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur (modification ou révision du PLU).

Règles applicables aux zones agricoles

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend trois secteurs :

- le **secteur A** correspondant aux terres fermes destinées à être exploitées ; ce secteur comporte un **sous-secteur A_s** concerné par le risque de submersion et où des règles de construction spécifiques s'appliquent.
- le **secteur Ao** correspondant aux zones destinées aux activités aquacoles,
- le **secteur Ar** correspondant aux terres cultivées en espace remarquable (marais de Nieulle),
- le **secteur Aor** correspondant aux zones aquacoles en espace remarquable.

Les règles applicables au secteur A sont présentées dans le chapitre I ; celles applicables au secteur Ao dans le chapitre II celles applicables aux secteurs Ar et Aor dans le chapitre III.

Règles applicables au secteur A

Le secteur A correspond aux terres fermes destinées à être cultivées. En application de l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone A.

Toute construction à usage d'habitation est interdite en zone A.

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

Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental).

La construction de tout bâtiment est interdite dans le **sous-secteur A_s**, sauf si l'exploitant n'a pas la possibilité de les implanter ailleurs.

Article A 3 - Voiries et accès

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau public, Toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

En dehors des hameaux, les constructions doivent être implantées à :

- 75 m au moins de l'axe de la RD 728,
- 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales,
- 10 m au moins de l'axe des voies communales ouvertes à la circulation générale.

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à

la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des installations classées doit être conforme aux règles d'éloignement stipulées dans les réglementations les concernant.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne doit pas excéder 8 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure, ainsi que les installations liées à l'agriculture, à l'élevage et conditionnées par des impératifs techniques.

L'aménagement de caves et de sous-sols est interdit sauf si la configuration du sol ainsi que la topographie permettent de les mettre au-dessus de la cote de submersion (4,20 m NGF).

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

L'aspect des constructions et des clôtures ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du trottoir. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées et eaux vannes vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

Les toitures des abris légers à bestiaux et à fourrage ne devront pas être réalisées en tôle.

Dans le **sous-secteur A_s**, afin de faciliter la libre circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et de murets de soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage, elles pourront être doublées d'une haie vive correctement entretenue.

Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Article A 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Règles applicables au secteur Ao

Le secteur Ao correspond au secteur d'activités aquacoles exclues des espaces littoraux remarquables en raison de l'existence du hameau de Port Paradis.

Article Ao 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations de toute sorte sont interdites à l'exception des cas prévus à l'article Ao 2.

Article Ao 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- L'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions existant à la date d'entrée en vigueur du présent PLU sous réserve de ne pas modifier leur aspect extérieur et de ne pas conduire à la création de logements.
- La création et l'aménagement d'itinéraires de randonnée cyclable et pédestre et des équipements nécessaires sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site.
- Les constructions liées et nécessaires aux activités aquacoles sous réserve d'avoir une emprise au sol inférieure à 20 m² et de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

Article Ao 3 - Voiries et accès

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

Article Ao 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

Article Ao 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ao 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des hameaux, les constructions autorisées doivent être implantées à :

- 15 m au moins de l'axe des routes départementales,
- 10 m au moins de l'axe des voies communales ouvertes à la circulation générale.

Article Ao 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des installations classées doit être conforme aux règles d'éloignement stipulées dans les réglementations les concernant.

Article Ao 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article Ao 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Ao 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne doit pas excéder 8 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure, ainsi que les installations liées à l'agriculture, à l'élevage et conditionnées par des impératifs techniques.

Article Ao 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect des constructions et des clôtures ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Afin de faciliter la libre circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et de murets de soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage.

Article Ao 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article Ao 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet

Article Ao 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Règles applicables aux secteurs Ar et Aor

Le secteur Ar correspond aux terres cultivées en espace remarquable (marais de Nieulle).

Le secteur Aor correspond aux zones aquacoles en espace remarquable.

Dans ces secteurs, ne sont autorisés que les constructions et aménagements autorisés par l'article R. 146-2 du Code de l'urbanisme.

Règles applicables aux zones naturelles

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Nh** concerne les secteurs d'habitat isolé en milieu agricole ou naturel correspondant à :
 - un secteur préservé en raison de la qualité du site, de sa valeur patrimoniale, concernant les hameaux ou parties de hameaux ayant conservé leur caractère d'ensemble et une certaine intégrité architecturale et paysagère,
 - un secteur d'habitat dispersé, isolé en milieu agricole ou naturel, sur lesquels l'interdiction de nouvelle construction est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc à préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.

Sur ce secteur, seule l'extension limitée sur le bâti existant pour des raisons de confort et de remise aux normes peut être admise.

Ce secteur comprend un **sous-secteur Nh_s**, concerné par le risque de submersion et où des règles de construction spécifiques s'appliquent.

Les règles applicables au secteur N sont présentées dans le chapitre I. Celles applicables au secteur Nh sont présentées dans le chapitre II.

Règles applicables au secteur N

Le secteur N correspond aux zones naturelles protégées. Il s'agit de secteurs naturels équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Règles applicables au secteur Nh

Le secteur Nh correspond aux secteurs d'habitat isolé en milieu agricole ou naturel correspondant :

- aux secteurs à préserver en raison de la qualité du site, de sa valeur patrimoniale, concernant les hameaux ou parties de hameaux ayant conservé leur caractère d'ensemble et une certaine intégrité architecturale et paysagère,
- aux secteurs d'habitat dispersé, isolé en milieu agricole ou naturel, sur lesquels l'interdiction de nouvelle construction est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc à préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.

Article Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Tout bâtiment nouveau à usage d'habitat, d'activités ou de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- La pratique isolée du camping.

Article Nh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ne sont admises sous réserve d'une parfaite intégration dans le site et à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général ;
- l'aménagement, l'amélioration et l'extension limitée des bâtiments existants ainsi que leur changement d'affectation à usage d'habitation sous réserve qu'ils soient réalisés dans le sens d'une mise en valeur du bâti ancien de bonne qualité architecturale ;
- la construction d'annexes accolées ou non à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m² et qu'elles soient réalisées sur un seul niveau ;
- la création de piscines ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et que la topographie l'exige.

De plus, dans le **sous-secteur Nh_s**, les changements d'affectation à usage d'habitation ne sont autorisés que sous réserve de porter le premier niveau de sol affecté à l'habitation à la cote minimale de 4,20 m NGF.

Article Nh 3 - Voiries et accès

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Nh 4 - Desserte par les réseaux

Eau :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, Toute construction ou occupation du sol sera assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

Article Nh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Nh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 m au moins de l'axe des routes départementales,
- 10 m au moins de l'axe des voies communales ouvertes à la circulation générale.

Les extensions et annexes autorisées devront respecter un recul par rapport aux voies au moins égal à celui du bâtiment principal existant à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.

Article Nh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article Nh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article Nh 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Nh 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne doit pas excéder 8 m.

L'aménagement de caves et de sous-sols est interdit sauf si la configuration du sol ainsi que la topographie permettent de les mettre au-dessus de la cote de submersion (4,20 m NGF). En conséquence, de tels aménagements sont interdits dans le **sous-secteur Nh_s**.

Article Nh 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect des constructions et des clôtures ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du trottoir. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées et eaux vannes vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

Dans le **sous-secteur Nh_s**, afin de faciliter la libre circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et de murets de soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage, elles pourront éventuellement être doublées d'une haie vive correctement entretenue.

Article Nh 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Article Nh 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet

Article Nh 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Annexes

Annexe 1. Réglementation concernant le camping et le caravanage

Chapitre 1 : Réglementation concernant le stationnement isolé des caravanes

Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction (article R. 443-2 du Code de l'urbanisme).

1°) Le stationnement, moins de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une à six caravanes au plus par terrain, est libre **à l'exception** :

- des rivages de la mer,
- des secteurs protégés : sites classés, inscrits, autour des monuments historiques, zones de protection du patrimoine architectural et urbain, zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi de 1930 sur les sites,
- du rayon de 200 m des points d'eau captés (article R. 443-9 du Code de l'urbanisme),
- dans les espaces boisés classés (article R. 443-9-1 du Code de l'urbanisme),
- des zones pouvant être interdites par arrêté municipal (si PLU approuvé) ou préfectoral (Articles R. 443-3 et suivants du Code de l'urbanisme).

A noter que le stationnement des caravanes peut toujours être interdit ou limité par le pouvoir général de police dévolu aux autorités locales sur le fondement de l'article L. 131-2 du Code des communes disposant que *«la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques»*.

2°) Le stationnement plus de 3 mois par an consécutifs ou non d'une à six caravanes au plus par terrain est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente : le maire au nom de la commune en cas de PLU approuvé (article R. 443-4 du Code de l'urbanisme).

3°) Au-delà de six caravanes par terrain et quelque en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu l'autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping ou de caravanage (article R. 443-7 et suivants du Code de l'urbanisme).

Chapitre 2 : Réglementation concernant le camping sous tente et le caravanage

1 - Camping et caravanage pratiqués isolément

1°) Le camping sous tente, pratiqué isolément est libre à l'exception :

- des rivages de la mer,
- des secteurs protégés : sites classés, inscrits, autour des monuments historiques, zones de protection du patrimoine architectural et urbain, zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi de 1930 sur les sites,
- du rayon de 200 m des points d'eau captés (article R. 443-9 du Code de l'urbanisme),
- des zones pouvant être interdites par arrêté municipal (Articles R. 443-6-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

2°) Le caravanage pratiqué isolément est géré conformément aux dispositions du chapitre 1 ci-dessus.

2 - Terrains de camping et caravanage soumis à déclaration

La mise à disposition des campeurs de manière habituelle, de terrains ne recevant pas plus de 20 campeurs sous tentes ou pas plus de 6 tentes ou caravanes à la fois doit faire l'objet, de la part du propriétaire ou de celui qui a la jouissance du sol, d'une déclaration à la mairie qui mentionne les dispositions prévues pour l'entretien du terrain. En cas de PLU publié, le maire transmet cette déclaration à l'autorité compétente (Préfet au nom de l'État).

Le fonctionnement des terrains visés ci-dessus peut être soumis à des conditions particulières.

Des dérogations concernant le nombre de campeurs ou de caravaniers et celui de tentes ou de caravanes, à partir desquels l'autorisation d'aménager doit être demandée, peuvent être décidées par le préfet sur proposition du conseil municipal et après avis de la Commission départementale de l'action touristique.

NB : Cette réglementation propre à la pratique du camping caravanage sur terrain déclaré, ne dispense pas d'obtenir cumulativement par le propriétaire l'autorisation de stationnement de caravanes en cas de stationnement pendant plus de 3 mois (cf. chapitre 1 de cette annexe).

3 - Terrains de camping et caravanage soumis à autorisation

Au-delà de six tentes ou caravanes à la fois par terrain et quelque en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu l'autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping caravanage (Articles R. 443-7 et suivants du Code de l'urbanisme).

Chapitre 3 : Réglementation concernant l'implantation des habitations légères de loisirs

L'habitation légère de loisirs (HLL) est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable répondant aux conditions fixées par l'article R. 111-16 du Code de la construction et de l'habitation (Article R. 444-2 du Code de l'urbanisme).

Soumise à Déclaration de Travaux ou Permis de Construire, elle ne peut être implantée que dans un cadre collectif (Article R. 444-3 du Code de l'urbanisme).

- 1°) A condition que leur nombre reste inférieur à 35 ou à 20 % du nombre des emplacements si le nombre de HLL est supérieur à 34, elles peuvent être implantées sans préjudice des règles applicables aux constructions soumises à permis de construire dans les terrains de campings permanents autorisés conformément à la réglementation applicable à ces modes d'hébergement.
- 2°) Dans les terrains spécialement affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (Parc Résidentiel de Loisirs) sans minimum obligatoire de 35 HLL (cf. décret du 14 mars 1986).
- 3°) Dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées conformément à la législation applicable à ce mode d'hébergement quel que soit le nombre des habitations légères.

Nota :

- La dénomination «*camping à la ferme*» est impropre, elle ne correspond à aucune classification réglementaire : il y a le seuil au-delà duquel une autorisation d'aménagement (et un arrêté de classement) est nécessaire soit + 20 campeurs ou + 6 tentes ou caravanes ; en deçà de ce seuil une simple déclaration en mairie suffit.
- L'*aire naturelle de camping* est un mode d'occupation des sols à part entière ne souffrant d'aucune dérogation. Elle peut effectivement être autorisée dans les zones naturelles des PLU à condition que le règlement ne l'interdise pas expressément, et dans le cadre de la procédure d'autorisation d'aménagement d'un terrain de camping avec un classement en aire naturelle.

Annexe 2. Espaces boisés classés

Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le 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. Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôtures, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumises à autorisation.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} du livre III du Code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs résidentiels situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- *s'il est fait application des dispositions des livres I^{er} et II du Code forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du Code forestier ;*
- *si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière*

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État : dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'EPCI ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 (...). »

Extrait de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 1979

Arrêté fixant les coupes d'arbres exemptées d'autorisation préalable dans les espaces boisés classés :

« Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ci-dessous :

Catégorie 1 : coupes d'amélioration (nettoiement et éclaircies) de peuplements de futaie régulière, effectuées à une rotation minimale de cinq ans et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de trois hectares sous réserve que l'état boisé soit reconstitué dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai sur la même propriété.

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de quatre hectares sous réserve de la reconstitution de peuplements de productivité au moins équivalente dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation.

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de quatre hectares à la condition que l'ensouchement soit soigneusement respecté pour permettre la production des rejets.

Catégorie 5 : coupes de taillis sous futaie d'une surface maximale de quatre hectares prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans. »

Annexe 3. Liste des emplacements réservés

Les emplacements réservés figurés aux plans de zonage sous des hachures quadrillées fines et mentionnés sur la liste sont soumis aux dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme.

Article L. 123-17 du Code de l'urbanisme (1^{er} alinéa) :

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. »

Les emplacements réservés sont soumis aux mêmes règles que la zone où ils sont inclus.

Liste des emplacements réservés du PLU de Nieulle-sur-Seudre :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie indicative
1	Réserve pour l'extension de l'école	Commune	2 200 m ²
2	Réserve pour l'extension du cimetière	Commune	2 300 m ²
3	Aménagement d'une liaison piétonne entre la rue des Cyclamens et la rue de la Vieille Forge	Commune	450 m ²
4	Desserte routière des secteurs d'urbanisation future de Montauban depuis la rue de la Vieille Forge	Commune	2 000 m ²
5	Desserte routière du secteur d'urbanisation future du Clône depuis la rue Gorèche	Commune	500 m ²
6	Desserte routière du secteur d'urbanisation future de Tourtelot depuis la route de Port Paradis	Commune	700 m ²
7	Desserte routière du secteur d'urbanisation future de Tourtelot depuis le chemin d'exploitation n°1	Commune	1 200 m ²
8	Secteur réservé pour l'accueil de rassemblements publics	Commune	32 000 m ²

Annexe 4. Installations et travaux divers

Article R. 442-2 du Code de l'urbanisme :

« Dans les communes [couvertes par un PLU], est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;*
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ;*
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres. »*

Annexe 5. Définitions

1. Fonds enclavés

Article 682 du Code civil :

« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

2. Surface hors œuvre nette

Article R. 112-2 du Code de l'urbanisme :

« La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La **surface de plancher hors œuvre nette** d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.»

3. Coefficient d'occupation du sol

Article R. 123-10 du Code de l'urbanisme :

« Le **coefficient d'occupation du sol** qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation du sol dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de constructions prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées. »

Annexe 6. Isolement acoustique des bâtiments

Le document relatif à l'isolation acoustique est annexé au présent règlement.