



## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

### PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal  
Prescrit le 16 novembre 2017, arrêté le 15/02/2024

**Règlement écrit**

**Dossier approuvé par le conseil communautaire le : 12/12/2024**

Vu pour être annexé à la délibération,  
Monsieur le Président

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>12</b>
ARTICLE 1 : Changements de destination .....	12
ARTICLE 2 : Le risque d'inondation et de submersion marine .....	12
ARTICLE 3 : Linéaires commerciaux .....	15
ARTICLE 4 : Protection du patrimoine au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme .....	16
ARTICLE 5 : Protection du patrimoine au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme .....	20
ARTICLE 6 : Protection des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du L 113-1 du Code de l'urbanisme .....	22
ARTICLE 7 : Permis de démolir .....	23
ARTICLE 8 : Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol, au titre de l'article R 151-34 du Code de l'urbanisme .....	23
<b>DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES</b> .....	<b>24</b>
ARTICLE 1 : Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques .....	24
ARTICLE 2 : Topographie, espace libre, plantation, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	24
ARTICLE 3 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement .....	25
ARTICLE 4 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	25
ARTICLE 5 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	26
ARTICLE 6 : Clôtures (règle applicable uniquement en zones et secteurs U et AU) .....	27
ARTICLE 7 : Stationnements .....	29
ARTICLE 8 : Patrimoine des Communes de Marais .....	30
<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE</b> .....	<b>34</b>
<b>LA ZONE U</b> .....	<b>34</b>
Eléments informatifs sur la zone U .....	34
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	35
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	36
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	40

<b>LA ZONE UE .....</b>	<b>42</b>
Eléments informatifs sur la zone UE .....	42
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	43
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	45
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	46
<b>LA ZONE UL .....</b>	<b>47</b>
Eléments informatifs sur la zone UL .....	47
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	48
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	49
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	50
<b>LA ZONE UT .....</b>	<b>51</b>
Eléments informatifs sur la zone UT .....	51
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	52
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	53
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	54
<b>LA ZONE 1AU .....</b>	<b>55</b>
Eléments informatifs sur la zone 1AU .....	55
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	56
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	57
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	58
<b>LA ZONE 1AUE .....</b>	<b>59</b>
Eléments informatifs sur la zone 1AUE .....	59
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	60
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	61
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	62
<b>LA ZONE 1AUL .....</b>	<b>63</b>
Eléments informatifs sur la zone 1AUL .....	63
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	64
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	65

SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	66
<b>LA ZONE 1 AUT .....</b>	<b>67</b>
Eléments informatifs sur la zone 1AUT.....	67
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	68
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	69
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	70
<b>LA ZONE A.....</b>	<b>71</b>
Eléments informatifs sur la zone A .....	71
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	72
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	80
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	83
<b>LA ZONE AE (STECAL).....</b>	<b>84</b>
Eléments informatifs sur la zone AE .....	84
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	85
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	86
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	87
<b>LA ZONE AL (STECAL).....</b>	<b>88</b>
Eléments informatifs sur la zone AL .....	88
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	89
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	90
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	91
<b>LA ZONE APV (STECAL) .....</b>	<b>92</b>
Eléments informatifs sur la zone APV.....	92
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	93
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	94
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	95
<b>LA ZONE AT (STECAL).....</b>	<b>96</b>
Eléments informatifs sur la zone AT .....	96
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	97

SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	98
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	99
<b>LA ZONE N .....</b>	<b>100</b>
Eléments informatifs sur la zone N .....	100
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	101
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	104
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	106
<b>LA ZONE NE (STECAL) .....</b>	<b>107</b>
Eléments informatifs sur la zone NE .....	107
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	108
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	109
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	110
<b>LA ZONE NGV (STECAL) .....</b>	<b>111</b>
Eléments informatifs sur la zone NGV .....	111
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	112
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	113
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	114
<b>LA ZONE NT (STECAL) .....</b>	<b>115</b>
Eléments informatifs sur la zone NT .....	115
SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	116
SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	117
SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	118
<b>ANNEXES .....</b>	<b>119</b>
Liste des emplacements réservés .....	119

## PREAMBULE

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de communes.

### CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent **document écrit** et des **documents graphiques** qui lui sont associés.

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des emplacements réservés,
- des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du code de l'urbanisme
- les changements de destination
- le linéaire commercial et d'activités de service.

Le présent document écrit est constitué :

- de **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- de **dispositions communes à toutes les zones** applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- de **dispositions spécifiques applicables à chaque zone** :
  - zones urbaines U
  - zones à urbaniser AU
  - zones agricoles A
  - zones naturelles N
- d'**annexes** constituées :
  - de la liste des emplacements réservés identifiés au titre du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que conformément à la jurisprudence du Conseil d'État en date du 26 novembre 2010, MEEDDM n° 320871, « le fait que la construction ne nécessite ni permis de construire, ni déclaration de travaux est sans incidence sur l'opposabilité des dispositions réglementaires contenues dans le PLU ».

## ÉLÉMENTS EXPLICATIFS A PORTEE REGLEMENTAIRE

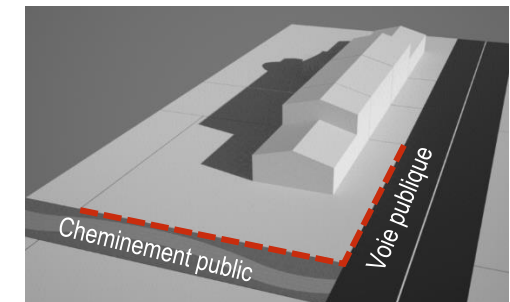
L'emploi de certains mots doit être explicité afin d'assurer la lisibilité du document, la sécurité juridique des actes administratifs unilatéraux et permettre l'information éclairée des pétitionnaires.

La fiche technique n°13 en date du 27 juin 2017, éditée par la DHUP et dénommée « lexique national d'urbanisme » est le document de référence pour la définition des termes employés dans le présent règlement. Les définitions seront automatiquement mises à jour à chaque subrogation du document.

### AUTRES DEFINITIONS :

#### Définition « alignement » :

L'alignement est la délimitation entre une voie publique ou privée et une parcelle ou une unité foncière privée.



#### Définition « aménagements légers » :

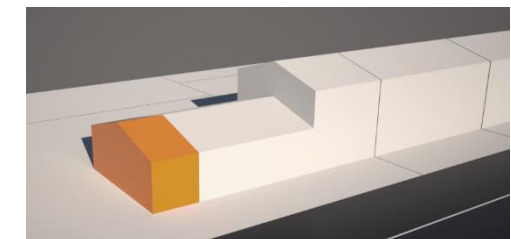
Les aménagements légers sont définis par les articles L121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme et concernent les espaces remarquables de la loi littoral. Lorsque ce terme est utilisé à l'extérieur d'une commune littorale, par analogie, la définition à retenir sera celle donnée par les deux articles de loi précités.

#### Définition « annexe » :

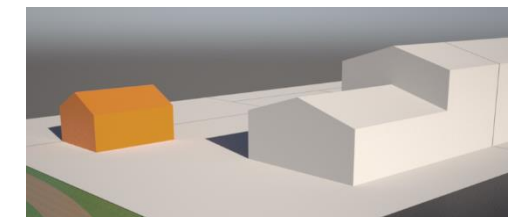
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



Accolée à la maison



Séparée de la maison

**Définition « architecture bioclimatique » :**

Une architecture bioclimatique s'inscrit dans son environnement, et donc s'y adapte : géographie environnante, climat, biodiversité existante, risques naturels...

Une architecture bioclimatique se fixe par ailleurs des objectifs précis du point de vue du bilan énergétique global sur la durée de vie du projet, mais également sur la pression environnementale qu'il va générer, et sur le confort et la santé des futurs utilisateurs du bâtiment. Elle s'appuie ainsi sur trois axes :

- capter l'énergie solaire et celle apportée par les activités intérieures,
- la diffuser ou s'en protéger,
- la conserver ou l'évacuer en fonction du confort recherché.

**Définition « architecture contemporaine » :**

La notion d'architecture contemporaine fait référence à un travail de recherche architecturale qui s'émancipe des codes architecturaux antérieurs et traditionnels.

C'est une construction qui utilise des techniques, des procédés, des matériaux et des connaissances propres à l'époque où celle-ci est construite. Elle est par définition actuelle, en constante évolution, elle ne peut donc être caractérisée de façon absolue.

Les caractéristiques de l'architecture contemporaine à la date d'élaboration du PLUi-H ont un lien étroit avec celles de l'architecture bioclimatique.

**Définition « architecture traditionnelle » :**

La notion d'architecture traditionnelle fait référence à des codes architecturaux anciens. Elle est spécifique à une région, à un territoire d'appartenance.

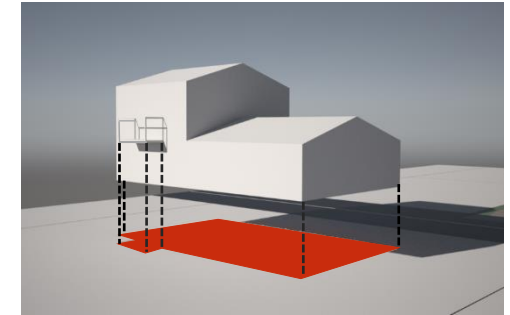
**Définition « construction nouvelle » :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Il peut s'agir par exemple d'une habitation légère de loisirs, d'une résidence démontable, d'une annexe à l'habitat, d'une extension à l'habitat, d'une piscine, d'une construction agricole.... Un mur de clôture n'est pas considéré comme une construction nouvelle.



**Définition « emprise au sol »**

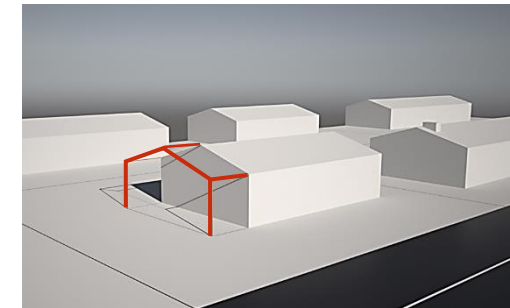
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

**Définition « emprise publique » :**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Il peut s'agir par exemple, d'une place publique, d'un parc public, d'un complexe sportif public ou d'une aire de loisirs publique... Le domaine public est défini par le code général de la propriété des personnes publiques.

**Définition « extension bâtementaire »**

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



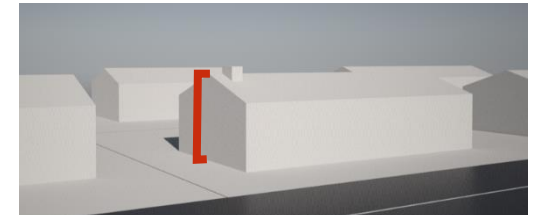
**Définition « hauteur »**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

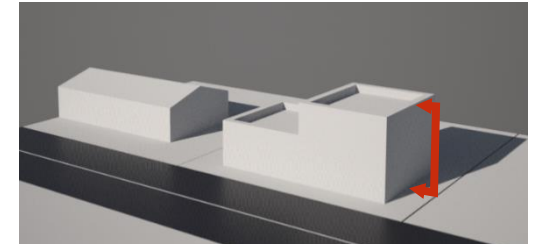
Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

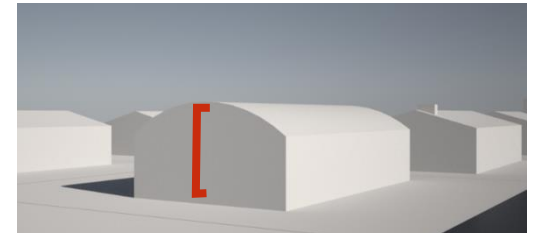
Les installations techniques (les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité -garde-corps-) sont exclues du calcul de la hauteur.



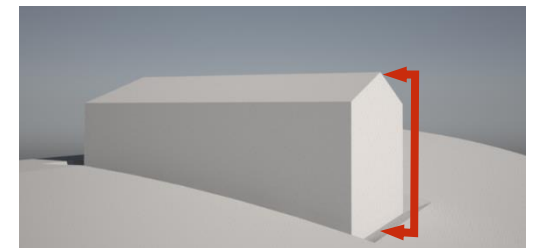
*Bâtiment toit à deux pentes*



*Bâtiment toit plat : la hauteur s'apprécie à l'acrotère*



*Bâtiment toit courbe*



*Bâtiment construit sur un terrain à topographie forte*

**Définition « Intégration harmonieuse » :**

Selon l'article R111-27 du code de l'urbanisme, l'intégration harmonieuse d'un projet est défini comme suit « 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.. » Cette intégration harmonieuse est donc à analyser à la lumière des dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.

**Définition « limites séparatives » :**

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

**Définition « Matériaux adaptés à l'environnement » :**

Les matériaux adaptés à l'environnement doivent permettre une insertion optimale du projet dans le site. Pour cela, il faut éviter les matériaux brillants, les coloris très contrastés avec le contexte urbain ou paysager. Les couleurs claires ou criardes, très visibles dans l'environnement proche et dans l'environnement lointain, doivent être évitées au profit de couleurs sombres ou ternes.

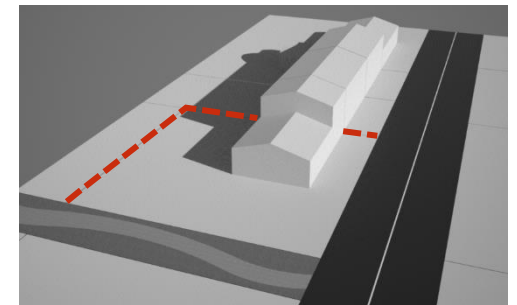
**Définition « opération d'aménagement d'ensemble » :**

L'opération d'aménagement d'ensemble permet la réalisation d'une urbanisation globale et cohérente, par le biais d'une procédure particulière de type ZAC, permis d'aménager, permis de construire valant division, permis de construire visant à construire plusieurs logements sans division ultérieure. Dans ce dernier cas, le régime de la copropriété permet de gérer les espaces privés et les espaces communs.

**Définition « siège d'exploitation agricole » :**

Le siège d'exploitation agricole accueille la structure juridique de l'exploitation agricole. Il s'agit d'une construction relevant de la sous destination exploitation agricole ne pouvant pas être l'habitation de l'exploitant agricole. Il s'agit d'une construction fonctionnelle liée à l'activité de l'exploitation (élevage, céréale...). Ce terme peut également recouvrir les exploitations de cultures marines sur les communes de Bouin ou Beauvoir sur Mer.

Ainsi, sur ces communes, les constructions nouvelles relevant de la destination agricole et forestière comprennent les constructions nouvelles liées aux cultures marines.



**Définition « Tiers » pour « l'agriculture » :**

La notion de « tiers » à l'agriculture recouvre les habitants des zones agricoles et naturelles dont l'activité professionnelle n'est pas liée à l'agriculture. Ils habitent des espaces agricoles et naturels et se déplacent quotidiennement pour rejoindre leur lieu de travail.

**Définition « Ton pierre de pays » :**

Le ton « pierre de pays » fait référence à la coloration de la pierre naturelle présente sur le territoire d'implantation du futur projet.

**Définition « Tout autre dispositif de qualité » :**

Les dispositifs de qualité sont assurés par des « compositions, dimensions, matériaux devant tenir compte de l'environnement immédiat (rue -espaces publics...), évitant la multiplicité des matériaux, des couleurs disparates... »

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ARTICLE 1 : Changements de destination ★

Le **changement de destination** des constructions existantes repérées au document graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, **est autorisé**, à condition :

- que la nouvelle destination ou sous-destination **soit autorisée dans le règlement de la zone** dans laquelle le bâtiment est identifié et **compatible avec le milieu environnant**.
- que l'**aspect extérieur** (volume, architecture) soit conservé ;
- et qu'il n'apporte **pas de gêne à l'activité agricole**, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site.

L'identification au titre de L151-11 du code de l'urbanisme vaudra identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 2 : Le risque d'inondation et de submersion marine

#### a) Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2015

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) est une servitude d'utilité publique s'imposant au P.L.U., qui fixe les modalités d'utilisation des sols exposés aux risques d'inondation et de submersion marine.

Ses prescriptions sont intégrées à l'annexe n°6 du P.L.U. relative aux servitudes d'utilité publique. Le PPRL est opposable aux tiers.

#### b) Les zones inondables définies par les atlas des cours d'eau côtiers de Vendée et de Loire-Atlantique (AZI Etier de Sallertaine et AZI du Falleron)

Les secteurs concernés par le risque d'inondation (lit mineur, moyen et majeur) autour de l'Etier de Sallertaine et autour du Falleron sont identifiés sur les documents graphiques du PLUi par un tramage conformément à sa légende :



Les secteurs concernés par les risques d'inondation et de submersion (secteurs concernés par le PPRL et ceux identifiés sur les documents graphiques du PLUi au titre de l'AZI) sont soumis aux dispositions du Plan de Gestion du Risque d'Inondation 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne approuvé par arrêté préfectoral du 15 mars 2022, dont les principales mesures s'imposant au plan local d'urbanisme intercommunal sont rappelées ci-après :

Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

Le P.L.U. prend dans son champ de compétence les dispositions permettant de préserver les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle.

Par exception au 1er alinéa et dans les limites de l'article R.562-11-8 du Code de l'Environnement, dans ces zones (dès lors qu'elles sont admises par le règlement de la zone), seuls peuvent être éventuellement admis, sous réserve de préserver la sécurité des personnes :

- les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée : en particulier, la construction destinée à l'habitation doit bénéficier d'un niveau habitable situé au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation ou par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage);
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères (à condition qu'elles n'aient pas pour effet de créer des logements),
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires...);
- les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau,
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion ;
- dans les secteurs exposés à des risques forts, très forts, notamment là où l'alerte et l'évacuation des personnes ne peuvent être assurées aisément, ces éventuelles dérogations doivent être examinées avec la plus grande rigueur.

Disposition 1-2 : Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines

Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, le P.L.U., interdit la réalisation de nouvelle digue\* ou de nouveaux remblais dans les zones inondables, qui diminueraient les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une submersion marine sans en compenser les effets.

\* digue : ouvrage réalisé avec pour objectif de préserver des inondations les terrains plus bas que leur crête, situés à leur arrière.

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;
- les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires ;
- les régallages sans apports extérieurs et les mouvements de terres saisonniers liés aux façons culturales ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m<sup>3</sup> ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;
- sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, liés à la gestion des eaux pluviales et leur rétention temporaire, comme notamment les noues,
- en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1-1.

Disposition 1-3 : Non aggravation du risque par la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement

De nouveaux systèmes d'endiguement ne peuvent être mis en place que dans la mesure où ils n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité de la zone protégée et n'induisent pas des impacts significatifs négatifs dans le bassin versant, aussi bien en amont qu'en aval de l'aménagement, ou sur le littoral, à l'extérieur de la zone protégée.

#### Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses

À défaut d'analyse locale spécifique (dont le PPR) justifiant la sécurité des personnes, une zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau est considérée comme potentiellement dangereuse. Ce seuil est abaissé à 50 cm dans les zones avec de fortes vitesses d'écoulement.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées (U), les interdictions prévues à la disposition 1-1 s'appliquent. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1-1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés (U), le P.L.U. interdit l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1-1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes. Les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable.

Par ailleurs, en dehors du secteur du PPRL, dans les zones U et AU concernées par le risque inondation, les possibilités de création et d'extension de constructions sont admises selon les conditions suivantes :

- la réalisation d'un sous-sol est interdite,
- les nouvelles habitations doivent avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation ou, par défaut, prévoir un niveau refuge (étage, demi-étage),
- les activités admises dans le secteur ont l'obligation de prévoir des mesures adaptées pour éviter tout danger et tout risque de nuisances pour l'environnement naturel et humain en cas d'inondation ou de submersion.

Rappel : ce sont des dispositions les plus contraignantes du PPRL, du PGRI ou du PLUi en vigueur qui s'imposent sur les parties du territoire concernées par ces risques.

#### Étiers et cours d'eau

Afin de protéger les étiers, une zone non constructible de part et d'autre est à respecter :  
de 10 mètres à partir des berges du Falleron et de l'étier de Sallertaine  
de 6 mètres à partir des berges des autres cours d'eau

## ARTICLE 3 : Linéaires commerciaux —

*Protection au titre de l'alinéa 4 de l'Article R151-37 :*

*... « Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif » ;*

**Selon report sur le plan :**

Les linéaires commerciaux identifiés dans le document graphique doivent faire l'objet d'une protection : les changements de destination des locaux commerciaux de rez de chaussée sont interdits vers toute autre destination que celle relative à l'activité commerciale, l'activité de service et l'activité artisanale.



## ARTICLE 4 : Protection du patrimoine au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme

### *La protection du patrimoine bâti*

#### **Rappels du Code de l'urbanisme :**

##### **Article L151-19**

« Le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.** Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

##### **Article R151-41**

« Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que **la conservation et la mise en valeur du patrimoine**, le règlement peut :

- Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;
- **Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.** »

##### **Article R\*421-28**

« Doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) **Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme** ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, **identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.** »

## Règles :

Conformément à l'article R151-41 du Code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une **déclaration préalable**.

Conformément à l'article R151-41 du Code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir**.

### 1. Éléments de petit patrimoine bâti ou non bâti remarquables

- Les **éléments de petit patrimoine** remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles.

- Les **éléments de petit patrimoine non bâti** de type motte féodale et autres sites archéologiques identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Aucune construction, ni aucuns aménagements nouveaux ne seront autorisés sur ces éléments. Sont seuls autorisés les travaux rendus nécessaires par des fouilles archéologiques et les travaux sur construction existante dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la construction existante (volumes, aspect, rythme des niveaux...).

### 2. Immeubles remarquables

Les immeubles remarquables identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme **doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration** de haute qualité. Les restaurations ou réhabilitations des immeubles remarquables devront **respecter les spécificités architecturales d'origine** (volumes, ordonnancement, rythme des niveaux, dimensions des ouvertures, matériaux d'origine, couleurs...).

De surcroît, les constructions nouvelles implantées en extension ou à proximité immédiate des immeubles remarquables doivent s'intégrer harmonieusement à ceux-ci (emplacement, hauteur, volumes, matériaux, ordonnancement).

### 3. Espaces publics remarquables

Les **espaces publics ou communs remarquables** de type voies, venelles, communs ... identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité. Ils sont inconstructibles. Lors de travaux de voiries, les profils, niveaux ne doivent pas être dénaturés et les matériaux existants améliorés.

Enfin, les constructions nouvelles édifiées et les travaux effectués sur les unités foncières situées de part et d'autres de ces espaces publics ou communs remarquables ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement ou retrait, mitoyenneté, volumes, hauteur, aspect (matériaux et couleurs), ordonnancement des autres constructions bordant l'espace public ou commun....) ni aux caractéristiques historiques, architecturales et paysagères du secteur concerné par la protection.

- Les **murs en pierres existants** situés de part et d'autre de ces espaces publics ou communs remarquables (moellons,...) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés.
- Les **murs en pierres** doivent faire l'objet d'une maintenance.
- La **surélévation des murs en pierre** pour donner plus de hauteur aux clôtures est interdite.
- La **modification des piliers des portails et portillons en pierres existants** n'est autorisée que pour retrouver les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers....) qui auraient été détruits ou partiellement détruits.

### 4. Sites bâtis remarquables

- Les **sites bâtis remarquables** identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité. Les règles relatives aux éléments de paysage remarquables et immeubles remarquables s'appliquent aux sites bâtis remarquables. Les cours fermées ou partiellement fermées (en L ou en U) de ces propriétés sont inconstructibles.
- Les **murs en pierres existants** doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés. La surélévation des murs en pierre pour donner plus de hauteur aux clôtures est interdite.
- La **modification des piliers des portails et portillons en pierres existants** n'est autorisée que pour retrouver les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers....) qui auraient été détruits ou partiellement détruits.
- Les **parcs ou jardins d'intérêt** au regard de leur taille, structure, patrimoine arboré présents sur ces sites bâtis remarquables sont protégés et donc inconstructibles, excepté pour les constructions à destination d'« équipements d'intérêt collectif et services publics ». Leurs caractéristiques doivent être préservées (cheminement, perspectives, arbres et haies remarquables, ambiance générale...). Une réflexion sur la régénération des sujets arborés devra être apportée afin de pérenniser le caractère remarquable de ces sites. Les arbres présentant un caractère menaçant pour la sécurité sur l'espace public ou présentant un mauvais état sanitaire, pourront faire l'objet d'un arrachage sous condition de plantation nouvelle.

## 5. Secteurs, hameaux, quartiers, ilots remarquables

Les **secteurs remarquables** (ilots, quartiers, écarts, hameaux...) identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité.

Dans ces secteurs, les dispositions relatives aux **éléments de petit patrimoine bâti et non bâti remarquables, aux immeubles remarquables, aux espaces publics ou communs remarquables** s'appliquent.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants.

## **ARTICLE 5 : Protection du patrimoine au titre du L 151-23 du Code de l'urbanisme**

### *La protection du patrimoine paysager et environnemental*

#### **Règles :**

Conformément à l'article R151-43 du Code de l'urbanisme, les travaux sur les éléments protégés au titre du L 151-23, non soumis à un permis de construire, sont précédés d'une **déclaration préalable**.

Conformément à l'article R151-43 du Code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir**.

## 1. Les zones humides

Les zones humides sont repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour leur rôle écologique. Elles sont issues des inventaires réalisés par le syndicat mixte de la baie de Bourgneuf (SMBB) et par le syndicat mixte des marais de la Vie, du Ligneron et du Jaunay, dans le cadre de l'élaboration des SAGE. Toutefois certains sites ont fait l'objet d'inventaires plus précis.

Il est de la responsabilité de tout porteur de projet de respecter la législation sur l'eau et, en cas de doute sur l'existence ou non d'une zone humide, de mener les études préalables nécessaires.

Si des études avec des prospections de zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Sont INTERDITS (sauf autorisation antérieure dûment acceptée par les autorités administratives) :

- Toutes constructions ou installations, y compris l'extension de constructions existantes,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les déblais, remblais, affouillements de sol, exhaussements de sol, dépôts divers, assèchements et créations de plan d'eau.

Par exception peuvent être autorisés :

- les aménagements liés aux services publics ou à l'intérêt général, notamment ceux liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations,
- la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes ou la surélévation dans la limite des hauteurs autorisées,
- les clôtures perméables ou végétales,
- les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :
  - les cheminements piétonniers, cyclables et/ou équestres (sous conditions d'être réalisés en matériaux perméables et non polluants),
  - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou l'entretien de ces espaces ou milieux.
- l'extension de bâtiments à usage d'intérêt collectif ou agricoles, lorsqu'elle est admise par le règlement, sous réserve qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations susceptibles d'avoir un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables adoptant la démarche ERC (éviter, réduire, compenser), dans les conditions et selon les dispositions prévues par le Code de l'environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne, SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf, SAGE Vie et Jaunay).

## 2. Les arbres ou groupe d'arbres

Les arbres identifiés sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc.). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra la remplacer. Certaines essences seront interdites, et notamment en raison de leur caractère invasif. (Liste d'essences interdites à créer)

Les arbres devront être entretenus afin de garantir leur pérennité.

## 3. Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres repérés sont protégés. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc.). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit (taille, port) équivalent pourra la remplacer. Certaines essences seront interdites, et notamment en raison de leur caractère invasif. (Liste d'essences interdites à créer)

Les arbres composant l'alignement devront être entretenus afin de garantir sa pérennité.

## **ARTICLE 6 : Protection des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du L 113-1 du Code de l'urbanisme** *La protection des boisements*

Les boisements repérés au titre des EBC sont protégés. Ce classement interdit tout changement d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et le développement des boisements. Aucune construction n'y est autorisée et les sols doivent rester en espaces naturels perméables. Les défrichements sont eux aussi interdits.

Les abattages d'arbre(s) ne sont autorisés que s'ils sont justifiés pour des raisons sanitaires, de sécurité ou d'un plan de gestion. Des replantations doivent être réalisées à des emplacements et densités équivalents, et ce, en respectant la liste d'essences locales préconisées et celle des essences interdites.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion ou d'un règlement type de gestion ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

## **ARTICLE 7 : Permis de démolir**

Le permis de démolir est instauré en zone U et AU.

De plus, la demande de permis de démolir est obligatoire sur les éléments de patrimoine protégés au titre du L 151 -19.

## **ARTICLE 8 : Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol, au titre de l'article R 151-34 du Code de l'urbanisme**

Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol sont identifiés sur le plan de zonage, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles y sont autorisées.



## DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

### ARTICLE 1 : Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

Des dérogations aux règles d'implantation à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques définies à l'article 4 - Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques - du règlement de certaines zones peuvent être admises pour les isolations par l'extérieur, dès lors qu'elles ne gênent pas les conditions de sécurité et de circulation générale sur la voie, en particulier pour les personnes à mobilité réduite.

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront, de préférence, pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables ou plantations de végétaux pourront être utilisés.

Ouvrages du réseau public de transport d'électricité : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Concernant les postes de transformation, les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures, l'emprise au sol des constructions, la performance énergétique et environnementale des constructions, aux conditions de desserte des terrains par la voie publique, aux conditions de desserte par les réseaux publics, aux implantations par rapport aux voies publiques, aux implantations par rapport aux limites séparatives, aux aires de stationnement, aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent ces ouvrages.

### ARTICLE 2 : Topographie, espace libre, plantation, surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

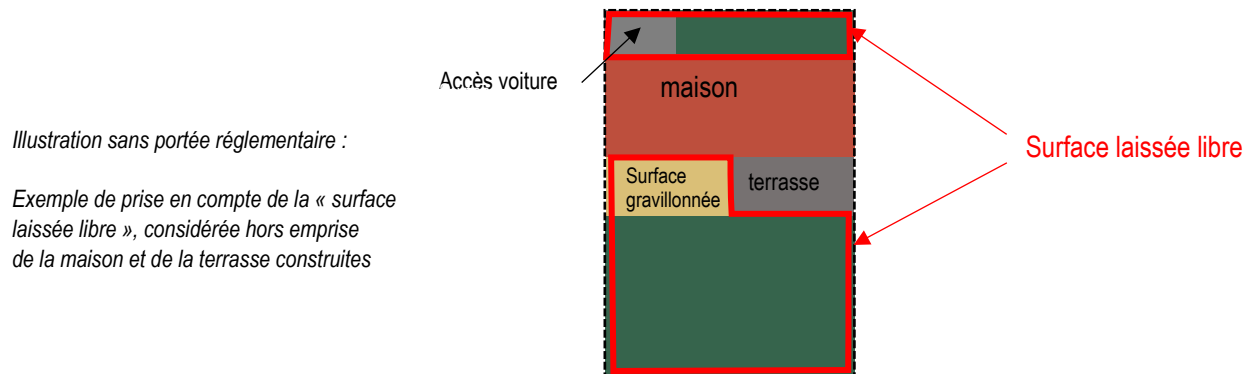
Les constructions nouvelles devront s'adapter à la topographie du site. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et travaux autorisés devront être limités et respecter la pente naturelle du terrain d'assiette.

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

Pour les parcelles de plus de 200m<sup>2</sup>, **60%** de la surface laissée libre par les constructions (y compris terrasses) devra être conservée en pleine terre.



### ARTICLE 3 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol.

### ARTICLE 4 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles, publiques ou privées, ainsi que les accès à une voie ouverte à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de ramassage des ordures ménagères et doivent répondre à l'importance et à la destination du projet.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation du projet, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses. La voirie doit favoriser les déplacements doux.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent PLUi.

## ARTICLE 5 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### 1 / Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### 2/ Eaux usées

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

### 3/ Eaux pluviales

**Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière.** Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Les **eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations** (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

### 4/ Électricité

Tout projet susceptible de requérir une alimentation électrique peut être raccordé au réseau d'électricité, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

### 5/ Infrastructures et réseaux de télécommunications électroniques

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

## ARTICLE 6 : Clôtures (règle applicable uniquement en zones et secteurs U et AU)

### Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Les murs seront enduits des deux côtés.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

### Composition et hauteurs

La hauteur de la clôture créée doit être homogène à celle des clôtures existantes voisines ou mitoyennes.

**A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées ouvertes au public, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée ou grillage de couleur foncée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
- ou d'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité doublé de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences (annexe) dans le cadre d'une opération d'ensemble,

**En limites séparatives**, les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif de clôture d'1,80 m maximum
- ou d'un grillage de qualité (de type rigide) de 2 m maximum, doublé de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences (cf OAP thématique Trame verte) .

Les clôtures implantées en limite avec les zones naturelle (N) ou agricole (A) devront être doublées de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences, les murs y sont interdits.

En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

### **Les murs en pierre existants**

Les murs en pierre existants (moellons,...) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre).

La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, etc...) et devra respecter les hauteurs réglementées précédemment.

Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays.

La modification des portails et portillons existants doit respecter les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers....).

La reconstruction de murs de clôtures en pierre existants devra respecter les caractéristiques esthétiques du mur d'origine (hauteur, aspect...). Un mur en parpaings ou équivalent doublé d'un parement en pierre pourra être autorisé si, l'insertion dans le paysage environnant du mur reconstruit est identique à celui du mur en pierre antérieur.

En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants, ou à des fins de préservation du patrimoine, des murs en pierre de hauteur différente que celles mentionnées précédemment peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

## ARTICLE 7 : Stationnements

### Selon les destinations suivantes et uniquement pour les constructions neuves :

Pour la destination « Logement » il est exigé :

- 1 place par logement en zone U, y compris ses secteurs Ua, Ub et Uc.
- 2 places par logement en zone AU (garage y compris)

En secteur Ub, dans le cadre d'un projet relatif au changement de destination en habitat, d'un étage existant surplombant un commerce, aucune place de stationnement n'est exigée, sous réserve que l'activité de commerce soit maintenue en rez-de-chaussée.

**Pour les destinations :**

« Commerces et activités de service », « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », « Équipements d'intérêt collectif et services publics », le stationnement sera dimensionné en fonction des besoins spécifiques à chaque opération sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

**Pour toutes les destinations :**

Ces besoins pourront être minorés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

Le nombre minimal de places pour les vélos doit répondre aux besoins spécifiques à chaque opération, sur le terrain d'assiette, selon les modalités précisées par les règles en vigueur du Code de la Construction et de l'Habitation, et en conformité avec les exigences du Code de la construction et de l'habitation en vigueur. (Articles L.113-18 à L.113-20, R113-11 et suivants)

## ARTICLE 8 : Patrimoine des Communes de Marais

Les règles suivantes s'appliquent uniquement dans les communes de : **Beauvoir-sur-Mer, Bouin et Bois-de-Céné**

### 1 / Règles générales

#### Généralités

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.

Si les bâtiments à édifier viennent compléter des constructions existantes, leurs volumes doivent s'accorder à ceux-ci en pente de toiture, en rythme de percements (tout en se donnant la possibilité de recourir à des techniques contemporaines) en couleurs des parements de façades ainsi qu'en matériaux de couverture.

L'aspect extérieur et l'architecture des constructions principales ne peuvent que :

- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle,
- reprendre les principes de l'architecture traditionnelle et intégrer des formes et éléments relevant d'une architecture contemporaine.

#### Toitures

La toiture des constructions principales doit avoir au moins deux pentes principales, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées quand elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.

Les toits plats sont interdits, à l'exception des maisons bioclimatiques. Cette règle ne s'applique pas aux pergolas, vérandas, carports, abris de piscine...

La pente de la couverture doit être comprise entre 25 et 37 %, sauf en cas d'agrandissement d'une construction existante.

Les débordements de toiture en pignon sont interdits ; les débordements de toiture en bas de pente doivent être réduits à 0,20 m au maximum et composés d'une tuile courbe débordante sur corniche soit en maçonnerie, pierre ou brique.

Les couvertures doivent être en tuiles de terre cuite naturelle, de préférence en tuiles "tiges de botte" ou en tuiles d'aspect similaire.

Elles doivent être de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants.

Les tuiles uniformément brunes ainsi que les tuiles béton sont prohibées.

L'ardoise est obligatoire en cas de réfection ou d'extension de bâtiments déjà couverts en ardoises. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 50 et 100 %.

Les tuiles plates sont admises en cas de réfection ou d'extension de bâtiments déjà couverts de tuiles plates.

#### Murs, façades des constructions principales

Les maçonneries doivent être uniformément enduites, talochées ou grattées.

L'enduit des façades doit être d'un ton blanc ou blanc cassé. (cf. ci-dessous : couleurs RAL : nuancier de couleurs admises annexé au règlement).

Les matériaux naturels sont autorisés en respectant leur teinte naturelle.

Les bardages sont admis à condition de respecter le nuancier de couleurs RAL admises, (cf ci-dessous), uniquement pour les maisons "bioclimatiques" construites en zone U et 1AU (cf. ci-dessous : couleurs RAL: nuancier de couleurs admises annexé au règlement). Ils sont interdits pour les autres constructions, ainsi qu'en zone A et N.

Le soubassement de la construction peut être de couleur différente.

Les menuiseries extérieures doivent être de teintes unies ; les couleurs criardes sont interdites.

### **Cheminées**

Les souches de cheminée doivent être de section rectangulaire, massives.

Elles doivent être établies dans l'axe du faîtage ou accroché à celui-ci.

## **2 / Cas particuliers : intégrations d'éléments relevant d'une architecture contemporaine**

### **Toitures**

Les panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) en toiture sont admis à condition qu'ils soient bien intégrés à la toiture. Ils sont obligatoires en toiture des nouveaux bâtiments publics.

Il peut être dérogé aux règles relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures, pour :

- les constructions d'intérêt collectif,
- les toitures de pergolas, des vérandas et des piscines,
- des parties de toitures traitées en toiture-terrasse \*.

\* Les parties de toitures traitées en toitures-terrasses peuvent être admises, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, sans pouvoir excéder 25% de la surface totale de toiture estimée par projection au sol et à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire peuvent être admis pour ces types de toitures.

### **Murs, façades des constructions principales**

En complément des principes énoncés dans les règles générales, une partie des façades peut intégrer, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, des matériaux de teinte autre que celle fixée dans les règles générales, sans que ce traitement n'excède environ 30 % des surfaces des façades de la construction et à condition qu'elle soit intégrée de manière harmonieuse à la construction.



### **3 / Annexes**

#### **Aspect extérieur des annexes**

De manière générale, les annexes doivent s'harmoniser avec la construction principale. Elles doivent être conçues de telle manière :

- que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

#### **Toitures des annexes**

Les matériaux en toitures des annexes doivent être similaires à ceux de la construction principale, à l'exception des abris de jardin et autres cas suivants :

- la pente de toitures des annexes peut être différente de celle de la construction principale.
- les toits terrasses sont admis s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

#### **Façades des annexes**

Le traitement des façades doit être similaire à celui de la construction principale, à l'exception des abris de jardins et autres cas visés ci-dessous.

#### **Cas des annexes implantées sur rue(s)**

Si elles sont implantées en façade sur rue(s), les annexes doivent présenter des matériaux et des façades identiques à ceux de la construction principale. Les annexes, n'ayant pas les mêmes matériaux que la construction principale, doivent être implantées à l'arrière de celle-ci par rapport à la voie principale desservant l'unité foncière concernée.

#### **Abri de jardin**

L'abri de jardin ne doit pas excéder une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup> et une hauteur de 2 mètres à l'égout de toiture. Son aspect extérieur peut être différent de celui de la construction principale, sauf s'il est implanté côté rue.

#### **Autres cas particuliers**

L'aspect extérieur des piscines et abris de piscines, pergolas, serres et des carports n'est pas réglementé.

<b>CODE RAL préconisé</b>	<b>Couleur</b>	<b>Bardages</b>	<b>Enduits</b>
RAL 9001	blanc crème	X	X
RAL 9002	blanc gris	X	X
RAL 9003	blanc de sécurité	X	X
RAL 9010	blanc pur	X	X
RAL 9016	blanc trafic	X	X
RAL 9018	blanc papyrus	X	
RAL 9022	gris clair	X	
RAL 7032	gris silex	X	
RAL 7035	gris clair	X	
RAL 7044	gris soie	X	
RAL 7047	télé gris 4	X	
RAL 1013	blanc perlé	X	X
RAL 1015	ivoire clair	X	X

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE

### LA ZONE U

#### Eléments informatifs sur la zone U

La **zone U** correspond aux **principaux noyaux construits** (les bourgs et certains noyaux bâtis conséquents- villages) qui regroupent une urbanisation ancienne plus ou moins compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces publics et aux extensions récentes de type pavillonnaires. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Les bâtiments plus récents, quant à eux, sont plutôt implantés en retrait des voies, en milieu de parcelles. La zone U regroupe donc cette diversité de forme urbaine.

Les fonctions urbaines de ces espaces sont variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques équipements publics et des activités économiques ou de service.

Même si cette mixité fonctionnelle a eu tendance à s'amenuiser, il est important de la maintenir et de l'encourager.

La zone U comprend également :

- les **secteurs Ua, Ub, Uc et Ud** qui correspondent à des espaces spécifiques de certains bourgs règlementant certaines dispositions différemment.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- restructurer les espaces urbanisés, permettre une revitalisation de ce centre urbain et assurer une densification de ce tissu.
- assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et préserver les morphologies urbaines existantes intéressantes et assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement
- diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

À l'objectif commun de la zone U, s'ajoutent dans les secteurs Ub et Uc, des objectifs spécifiques notamment l'ambition de développement et/ ou de renouvellement urbain, grâce à des projets d'ensemble innovants (parti architectural, mutualisation, résidentialisation,...), et dans le secteur Ud la volonté de maîtriser l'apport de nouveaux logements pour prendre en compte certains enjeux environnementaux, paysagers, d'assainissement et/ou de risques pouvant être sensibles sur certains secteurs agglomérés.

Pour les éléments qui la concernent, la zone U est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

## SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE U 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS <u>AUTORISÉES</u>		ARTICLE U 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE U 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>SOUMISES À CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS</u>
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone U	habitation	logement, hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone</li> <li>• Les éoliennes non domestiques,</li> <li>• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,</li> <li>• Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé,</li> <li>• Les constructions, aménagements, ouvrages incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi et notamment, pour la sous-destination 'artisanat et commerce de détail' sont interdites : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les nouvelles constructions, dès lors qu'elles se situent en dehors des espaces commerciaux (centralités, espaces de périphérie) définis par l'OAP thématique 'commerce' du présent PLUi</li> <li>- l'extension de plus de 10% de la surface de plancher (à compter de la date d'approbation du présent PLUi) des constructions existantes localisées en dehors des espaces commerciaux (centralités, espaces de périphérie) définis par l'OAP thématique 'commerce' du présent PLUi</li> <li>- la subdivision de constructions localisées uniquement au sein des espaces de périphérie définis par l'OAP thématique 'commerce', dans la mesure où elle génère des surfaces de vente par unité commerciale inférieures aux surfaces planchers définis par l'OAP, à savoir : 500 m<sup>2</sup> sur Challans, 350 m<sup>2</sup> sur Beauvoir-sur-Mer et 250 m<sup>2</sup> sur Sallertaine.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>En secteur Ud</b>, les constructions nouvelles relevant de la destination habitation sont autorisées sous réserve qu'elles constituent des annexes, des extensions ou des surélévations mesurées et qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.</p> <p>Le changement de destination à des fins de création de logement est admis sous réserve que le bâtiment soit identifié en tant que tel aux documents graphiques conformément à la légende (cf. dispositions générales - page 12)</p> <p>Pour la sous-destination 'artisanat et commerce de détail' : les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises sous réserve de respecter les dispositions prévues par l'OAP</p>
	commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques,		
	autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition		
	équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;		

			Uniquement à Challans et à Beauvoir-sur-Mer, en dehors des centralités et des espaces de périphérie, les nouvelles constructions à vocation d'hôtel et/ou restaurant.	thématique 'commerce' du présent PLUi  Uniquement à Challans et à Beauvoir-sur-Mer, en dehors des centralités, les extensions des constructions existantes à vocation d'hôtel et/ou restaurant sont limitées à 10 % de la surface de plancher existante pour la durée du PLUi.
--	--	--	---	--

## SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE U 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### Hauteur

**Hauteur maximale** : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

**Au sein de la zone U et du secteur Ud** : la hauteur maximale est fixée à 7,5 mètres

**Au sein du secteur Ua** : la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

**Au sein du secteur Ub** : la hauteur maximale est fixée à 18 mètres, dans le cas d'une construction de 15 mètres ou plus, le dernier niveau (en attique) sera positionné en retrait d'un minimum de 1,50 mètres par rapport aux façades de l'immeuble qu'il couronne.

Cette hauteur maximale n'est possible que si le terrain d'assiette de l'opération est supérieur à 300 m<sup>2</sup>. Si le terrain d'assiette est inférieur à 300 m<sup>2</sup>, la hauteur maximale est fixée à 7,5 m. Cette disposition vise à favoriser des projets d'ensemble.

**Au sein du secteur Uc** : la hauteur maximale est fixée à 22 mètres, le dernier niveau (en attique) sera positionné en retrait d'un minimum de 1,50 mètres par rapport aux façades de l'immeuble qu'il couronne.

**Au sein de la zone U ainsi que tous ses secteurs**, pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** », la hauteur n'est pas réglementée.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes mitoyennes.

### **Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques :**

Les constructions peuvent s'implanter à l'**alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations peuvent être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Pour permettre la densification du tissu urbain
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- Lorsque des impératifs techniques le justifient

### **Au surplus, au sein du secteur Ub :**

Afin que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation particulière peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

1. Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
2. Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
3. À proximité du patrimoine bâti et non bâti identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre leur mise en valeur ;
4. Afin d'améliorer le confort d'usage des emprises publiques et voies situées en limite du projet (circulation des piétons, passage des vélos, etc.) ;
5. En cas d'implantation à l'alignement du rez-de-chaussée, il peut être autorisé un léger recul jusqu'à 0,60 mètre pour favoriser la végétalisation du pied d'immeuble, si la largeur et les contraintes techniques de la voirie le permettent (objectif recherché par le PCAET)
6. Dès lors qu'une construction située sur les parcelles contiguës du terrain d'assiette du projet est implantée selon un recul différent afin d'inscrire le projet en continuité de l'implantation existante ;

7. Afin de limiter la perte d'ensoleillement des constructions ou propriétés avoisinantes
8. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, une adaptation respectant l'organisation urbaine et les spécificités locales pourra être étudiée, en fonction du contexte local pour ne pas obérer leur constructibilité.

Les éventuelles saillies et surplombs au-dessus du domaine public peuvent être autorisés sous réserve d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de l'espace public.

#### **Distances par rapport aux limites séparatives, entre les constructions :**

Néant

#### **Excepté au sein du secteur Ub :**

Pour que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation particulière peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

1. Afin de prendre en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
2. Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou emprises publiques afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
3. À proximité du patrimoine bâti et non bâti identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre leur mise en valeur ;
4. Dans le cas de travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension limitée d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au règlement particulier de chaque zone, dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions ;
5. Pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 30 cm peut être autorisé dans le retrait
6. Afin de limiter la perte d'ensoleillement des constructions ou propriétés avoisinantes

### **Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions :**

En **secteur Ud** uniquement :

- les extensions à l'habitation existante sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante, pour la durée du PLUi.
- les annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale pour la durée du PLUi (total des annexes hors piscine).

## **ARTICLE U 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **Généralités**

#### ***Constructions nouvelles :***

- Les constructions, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (par exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings).
- Le zinc ou matériaux d'aspect similaire ne devront pas présenter de visserie apparente (exemple : bac acier à joint debout)

#### **Pour les secteurs Ub, Uc et Ud :**

L'innovation et la qualité architecturale guideront le renouvellement de la ville sur elle-même. Ainsi, Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale et être traitées avec la même qualité de finition que les façades principales.

#### ***Démolition des bâtiments :***

La démolition des bâtiments ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

#### ***Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre :***

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens en pierre devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté, ...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

### **Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques**

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables ou accompagnement végétal pourront être utilisés.

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade. Cette règle ne s'applique qu'aux panneaux posés sur des toitures en pente.



**Pour les secteurs Ub, Uc et Ud :**

## Surélévation des bâtiments existants :

Tout projet de surélévation du bâtiment d'origine peut être refusé s'il entraîne des changements trop radicaux en termes de composition d'ensemble urbain (alignement bâti, volumétrie générale...) et/ou de volumétrie et de composition de façades de la construction d'origine.

Pour l'ensemble des mesures énoncées ci-dessus, tout projet de modification peut être refusé s'il porte atteinte, de par son implantation, aux espaces extérieurs attenants à la construction ayant une qualité paysagère forte, à sa volumétrie et/ou aux traitements de façades et toitures de la construction d'origine.

Tout nouveau projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant, ayant une valeur patrimoniale ponctuelle et/ou d'ensemble.

## Protection des arbres :

Les arbres de hautes tiges (Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes) ne pourront pas être abattus. En cas d'impossibilité technique et justifiée de pouvoir conserver ces arbres, ceux-ci devront être remplacés par des arbres de hauteur équivalente et d'essence noble et locale.

## Façades et devantures commerciales :

Les façades et devantures commerciales participent largement à l'animation de l'espace public ; pour ces raisons, elles doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine et doivent satisfaire les prescriptions suivantes :

- Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée ;
- Les devantures se développant sur plusieurs niveaux peuvent être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective, ou bien que son architecture le permette ;
- Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la façade de la construction et de l'environnement bâti ;
- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent respecter la composition d'ensemble de la façade et doivent être adaptés à l'architecture de la construction ;
- Dans tous les cas les devantures commerciales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux ;
- Sauf impossibilité architecturale ou technique avérée les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie ; les dispositifs de protection ne doivent pas supprimer la transparence visuelle.

Les enseignes doivent être parfaitement intégrées et respecter les obligations du Règlement Local de Publicité

**SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

**Pour les secteurs Ub, Uc et Ud :**

## Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur, dont les dispositions du zonage pluvial de la Ville de Challans.

- L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (par la mise en place de revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, la création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.).
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, elles peuvent être rejetées, suivant le cas, au caniveau ou au réseau public séparatif d'eaux pluviales.
- Le rejet d'eaux pluviales est soumis à des limitations de débit pour étaler les apports pluviaux. Le volume d'eaux pluviales à stocker et le débit de rejet maximal autorisé sont fixés suivant les dispositions du zonage pluvial de la Ville de Challans : 3 litres/s/ha

## LA ZONE UE

### Éléments informatifs sur la zone UE

La **zone UE correspond aux parties urbanisées à vocation d'activités économiques.**

Le tissu est caractéristique de ce type d'activité avec des bâtiments aux divers usages liés à ces activités (vente, transformation, chaîne de fabrication, stockage, gardiennage, ...) et aux gabarits assez importants.

Le **secteur UEao correspond au pôle activ'ocean.**

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions.
- assurer une bonne cohabitation entre cette activité et les espaces urbanisés qui l'entourent.
- favoriser une intégration paysagère des constructions.
- assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

Pour les éléments qui la concernent, la zone UE est également soumise aux **dispositions générales et communes** du règlement.

## SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE UE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS <u>AUTORISÉES</u>		ARTICLE UE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>INTERDITES</u> AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE UE 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>SOUMISES À CONDITION SPÉCIALE</u> AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone UE	Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail, restauration, hôtels, autres hébergements touristiques, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	Les constructions, aménagements, ouvrages incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi et notamment, pour les constructions relevant de la sous-destination 'artisanat et commerce de détail' et localisées au sein des espaces de périphérie définis par l'OAP thématique 'commerce' du présent PLUi : Est interdite la subdivision dans la mesure où elle génère des surfaces de vente par unité commerciale inférieures aux surfaces de vente définies par l'OAP, à savoir : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 500 m<sup>2</sup> pour Challans</li> <li>- 350 m<sup>2</sup> pour Beauvoir-sur-Mer</li> <li>- 250 m<sup>2</sup> pour Sallertaine.</li> </ul>	Pour la sous-destination 'artisanat et commerce de détail' : les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'être localisés au sein des espaces de périphérie définis par l'OAP thématique 'commerce' du présent PLUi,</li> <li>• de présenter une surface de vente (y compris celles issues d'une subdivision) comprise entre :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- 500 et 4000 m<sup>2</sup> pour Challans</li> <li>- 350 et 3000 m<sup>2</sup> pour</li> </ul> </li> </ul>
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public		
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie, entrepôt, bureau		
Secteur UEao	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau		

	Commerce et activités de service	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	De plus sont interdites toutes nouvelles constructions à vocation d'hôtel et/ou restaurant.	Beauvoir sur- Mer – 250 et 2500 m <sup>2</sup> pour Sallertaine Ces plafonds pourront être dépassés dans certains cas précisés par l'OAP. Les constructions existantes à vocation d'hôtel et/ou restaurant peuvent faire l'objet d'une extension à hauteur de 10% de la surface de plancher existante sur la durée du PLUi.
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

## SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE UE 4 / Règles volumétriques et d'implantation

#### Hauteur

*Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.*

La hauteur maximale est fixée à **13 mètres**.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées (dans la limite de 15 mètres de hauteur maximale) :

- lorsque des impératifs techniques le justifient
- pour permettre d'assurer la pérennité d'une activité
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver

#### Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité

#### Distances par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine, à urbaniser à usage d'habitation, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à cette limite de zone.

Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à cette limite de zone.

Distances entre les constructions : Néant

Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions : Néant

### ARTICLE UE 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

#### Généralités

Les constructions et transformations, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines et aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ...

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (par exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings).

### **Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques**

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée uniquement au niveau des toitures des constructions et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et à la qualité des entrées de bourg.

### **ARTICLE UE 6 / OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement n'est pas réglementé dans le **secteur UEao**.

## **SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

## LA ZONE UL

### Éléments informatifs sur la zone UL

La **zone UL** correspond aux **principaux espaces de taille importante, dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.**

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- permettre le déroulement des activités existantes et à venir,
- assurer l'intégration du bâti au sein des morphologies urbaines existantes intéressantes et assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement
- diversifier les fonctions urbaines au sein des centralités, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

Pour les éléments qui la concernent, la zone UL est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement.**



## SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE UL 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS <u>AUTORISÉES</u>		ARTICLE UL 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>INTERDITES</u> AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE UL 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>SOUMISES À CONDITION</u> <u>SPÉCIALE AU SEIN DES</u> DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone UL	équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone</li> <li>• Les éoliennes non domestiques,</li> <li>• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,</li> <li>• Les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé,</li> <li>• Les constructions, aménagements, ouvrages incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLUi</li> </ul>	Néant

## SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE UL 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### Hauteur

**Hauteur maximale** : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

**Au sein de la zone UL** : la hauteur n'est pas règlementée.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes mitoyennes.

#### Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques :

Les constructions peuvent s'implanter à l'**alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations peuvent être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Pour permettre la densification du tissu urbain
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- Lorsque des impératifs techniques le justifient

Distances par rapport aux limites séparatives, entre les constructions : Néant

Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions : Néant

## ARTICLE UL 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Généralités

#### ***Constructions nouvelles :***

Au sein de la **zone UL** :

- Les constructions, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (par exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings).

#### ***Démolition des bâtiments :***

La démolition des bâtiments ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

#### ***Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre :***

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens en pierre devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

## SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

## LA ZONE UT

### Éléments informatifs sur la zone UT

La **zone UT** caractérise les espaces accueillant une activité touristique.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone UT, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à encadrer la constructibilité de ces zones
- Maîtriser les constructions nouvelles

Pour les éléments qui la concernent, la zone UT est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

## SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE UT 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS <u>AUTORISÉES</u>		ARTICLE UT 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>INTERDITES</u> AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE UT 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>SOUMISES À CONDITION</u> <u>SPÉCIALE</u> AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone UT	Commerce et activités de service	activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, autres hébergements touristiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éoliennes de plus de 12 mètres</li> </ul>	Les logements de fonction nécessaires à l'activité touristique seront intégrés au volume du bâtiment d'entreprise.

## SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE UT 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### 1. Hauteur

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7.5 mètres
- Des conditions de hauteurs moins importantes de celles énoncées ci-dessus peuvent être imposées :
  - Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes voisines
  - Pour des raisons de cône de vue paysager

#### 2. Distances entre les constructions situées sur une même unité foncière

néant

#### 3. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

- Les constructions nouvelles non contiguës et les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

#### 4. Haies, boisements, ripisylves

- Les haies d'essences locales doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités. Toute haie arrachée doit être remplacée par une haie d'essences locales ;
- Les espaces boisés d'essences locales sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La suppression, même partielle, pour des raisons sanitaires, de sécurité, des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités de ces espaces, doit être remplacée par des plantations d'essences locales.

## ARTICLE UT 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### 1. Constructions nouvelles

- Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, les constructions nouvelles de nature bioclimatique doivent s'intégrer harmonieusement aux paysages environnants : implantation, volumes (hauteur, rythme des niveaux), matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.
- Les bardages ou toitures ou revêtements des bâtiments devront avoir une couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre, réalisés avec des matériaux adaptés à l'environnement.
- Les volumes des bâtiments devront s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement naturel de la zone rurale.
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.
- Les annexes et extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver.
- La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter l'ordonnancement des façades. Ils devront s'implanter harmonieusement à la construction. La discrétion et le regroupement des panneaux devront être recherchés prioritairement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (par exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings).
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté.
- Les coffres de volets roulants visibles sont interdits.

## SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

## LA ZONE 1AU

### Eléments informatifs sur la zone 1AU

**La zone 1AU caractérise des espaces destinés à être ouverts à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.**

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- A créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- A permettre des formes urbaines variées,
- A organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

Pour les éléments qui la concernent, la zone1AU est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement.**



## SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE 1AU 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS <u>AUTORISÉES</u>		ARTICLE 1AU 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>INTERDITES</u> AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE 1AU 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>SOUMISES À</u> <u>CONDITION SPÉCIALE</u> AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone 1AU	Habitation	logement, hébergement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone</li> <li>• les éoliennes non domestiques,</li> <li>• les campings,</li> <li>• les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,</li> <li>• les affouillements et exhaussements de sol non liés et non nécessaires à un projet autorisé,</li> <li>• les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal</li> </ul>	Seules les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé »...) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
	Commerce et activités de service	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,		
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau		
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		

## SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE 1AU 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### Hauteur

La hauteur maximale est fixée à **10 mètres dans la commune de Challans**

La hauteur maximale est fixée à **7.5 mètres pour les autres communes**

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons de cône de vue paysager à préserver.

**Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ou privées d'usage collectif** : Néant

**Distances par rapport aux limites séparatives, entre les constructions** : Néant

**Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions** : Néant

### ARTICLE 1AU 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

#### Généralités

- Les constructions de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (par exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings).
- Le zinc ou matériaux d'aspect similaire ne devront pas présenter de visserie apparente (exemple : bac acier à joint debout).

#### **Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques**

##### ***Les dispositifs de production et d'économie d'énergie***

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables ou accompagnement végétal, pourront être utilisés.

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade. Cette règle ne s'applique qu'aux panneaux posés sur des toitures en pente.

***Les autres éléments techniques***

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés dans la maçonnerie ou intégrés à la haie de clôture.

**SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

## LA ZONE 1AUE

### Éléments informatifs sur la zone 1AUE

**La zone 1AUE caractérise des espaces destinés à être ouverts à une urbanisation à vocation d'activités économiques.**

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le **secteur 1AUEc** est destiné aux activités économiques à vocation commerciale.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- Assurer une bonne cohabitation entre cette activité et les espaces urbanisés qui l'entourent.
- Favoriser une intégration paysagère des constructions.
- Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

Pour les éléments qui la concernent, la zone 1AUE est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

## SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE 1AUE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS <u>AUTORISÉES</u>		ARTICLE 1AUE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>INTERDITES</u> AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE 1AUE 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>SOUMISES À</u> <u>CONDITION SPÉCIALE</u> AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone 1AUE	Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal et notamment, pour les constructions relevant de la sous-destination 'artisanat et commerce de détail' et localisées au sein des espaces de périphérie définis par l'OAP thématique 'commerce' du présent PLUi est interdite la subdivision dans la mesure où elle génère des surfaces de vente par unité commerciale inférieures aux surfaces de vente définis par l'OAP, à savoir : - 500 m <sup>2</sup> pour Challans - 350 m <sup>2</sup> pour Beauvoir-sur-Mer - 250 m <sup>2</sup> pour Sallertaine.	Pour la sous-destination 'artisanat et commerce de détail' : les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous- destination sont admises sous réserve : • d'être localisés au sein des espaces de périphérie définis par l'OAP thématique 'commerce' du présent PLUi • de présenter une surface de vente (y compris celles issues d'une subdivision) comprise entre : - 500 et 4000 m <sup>2</sup> pour Challans - 350 et 3000 m <sup>2</sup> pour Beauvoir sur- Mer - 250 et 2500 m <sup>2</sup> pour Sallertaine Ces plafonds pourront être dépassés dans certains cas précisés par l'OAP.
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public.		
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie, entrepôt, bureau.		
Secteur 1AUEc	Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.		
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public.		

## SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE 1AUE 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### Hauteur

**Hauteur maximale** : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et l'aplomb au niveau du terrain naturel.

La hauteur maximale est fixée à **13 mètres**.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées (dans la limite de 15 mètres de hauteur maximale) :

- lorsque des impératifs techniques le justifient
- pour permettre d'assurer la pérennité d'une activité
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver

#### Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité ainsi que potentielles nuisances par rapport aux zones d'habitat

#### Distances par rapport aux limites séparatives

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité ainsi que potentielles nuisances par rapport aux zones d'habitat

**Distances entre les constructions** : Néant

**Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions** : Néant

### ARTICLE 1AUE 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

#### Généralités

Les constructions et transformations, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines et aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, couleurs ...

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (par exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings).

**Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques**

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée uniquement au niveau des toitures des constructions et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et à la qualité des entrées de bourg.

**SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

## LA ZONE 1AUL

### Éléments informatifs sur la zone 1AUL

**La zone 1AUL caractérise les principaux futurs espaces de taille importante, dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.**

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le **secteur 1AULes** est destiné aux activités spécifiques liées à l'enseignement et à la santé.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- Assurer une bonne cohabitation entre cette activité et les espaces urbanisés qui l'entourent.
- Favoriser une intégration paysagère des constructions.
- Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

Pour les éléments qui la concernent, la zone 1AUL est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.



## SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE 1AUL 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS <u>AUTORISÉES</u>		ARTICLE 1AUL 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>INTERDITES</u> AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE 1AUL 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>SOUMISES À CONDITION SPÉCIALE</u> AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone 1AUL	Commerce et activités de service	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	Les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal	Néant
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public.		
Secteur 1AULes	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.		

## SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE 1AUL 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### Hauteur

**Hauteur maximale** : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et l'aplomb au niveau du terrain naturel.

La hauteur maximale est fixée à **13 mètres**.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées (dans la limite de 15 mètres de hauteur maximale) :

- lorsque des impératifs techniques le justifient
- pour permettre d'assurer la pérennité d'une activité
- pour des raisons de cône de vue paysager à préserver

#### Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité ainsi que potentielles nuisances par rapport aux zones d'habitat

#### Distances par rapport aux limites séparatives

Des implantations spécifiques peuvent être imposées pour des raisons de visibilité, de sécurité et d'accessibilité ainsi que potentielles nuisances par rapport aux zones d'habitat

**Distances entre les constructions** : Néant

**Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions** : Néant

### ARTICLE 1AUL 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

#### Généralités

Les constructions et transformations, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines et aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, couleurs ...

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (par exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings).

**Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques**

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée uniquement au niveau des toitures des constructions et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et à la qualité des entrées de bourg.

**SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

## LA ZONE 1 AUT

### Éléments informatifs sur la zone 1AUT

La **zone 1AUT** caractérise les espaces destinés à accueillir une activité touristique.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone 1AUT, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à encadrer la constructibilité de ces zones
- Maîtriser les constructions nouvelles

Pour les éléments qui la concernent, la zone 1AUT est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

## SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE 1AUT 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE 1AUT 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE 1AUT 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone 1 AUT	Commerce et activités de service	activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, autres hébergements touristiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éoliennes de plus de 12 mètres</li> </ul>	Les logements de fonction nécessaires à l'activité touristique seront intégrés au volume du bâtiment d'entreprise.

## SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE 1AUT 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### 1. Hauteur

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7.5 mètres
- Des conditions de hauteurs moins importantes de celles énoncées ci-dessus peuvent être imposées :
  - Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes voisines
  - Pour des raisons de cône de vue paysager

#### 2. Distances entre les constructions situées sur une même unité foncière

néant

#### 3. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

- Les constructions nouvelles non contiguës et les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.
- En complément, un seul et unique bâtiment d'une emprise au sol maximale de 500 m<sup>2</sup> sera admis pour la durée du PLUi.

#### 4. Haies, boisements, ripisylves

- Les haies d'essences locales doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités. Toute haie arrachée doit être remplacée par une haie d'essences locales ;
- Les espaces boisés d'essences locales sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La suppression, même partielle, pour des raisons sanitaires, de sécurité, des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités de ces espaces, doit être remplacée par des plantations d'essences locales.

## ARTICLE 1AUT 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### 1. Constructions nouvelles

- Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, les constructions nouvelles de nature bioclimatique doivent s'intégrer harmonieusement aux paysages environnants : implantation, volumes (hauteur, rythme des niveaux), matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.
- Les bardages ou toitures ou revêtements des bâtiments devront avoir une couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre, réalisés avec des matériaux adaptés à l'environnement.
- Les volumes des bâtiments devront s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement naturel de la zone rurale.
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.
- Les annexes et extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver.
- La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter l'ordonnancement des façades. Ils devront s'implanter harmonieusement à la construction. La discrétion et le regroupement des panneaux devront être recherchés prioritairement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (par exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings).
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté.
- Les coffres de volets roulants visibles sont interdits.

## SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

## LA ZONE A

### Eléments informatifs sur la zone A

La **zone A** caractérise des **espaces à vocation agricole** et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le **secteur Ap** correspond aux espaces agricoles à protéger en raison de leur intérêt paysager et environnemental

Le **secteur Aepr** correspond aux espaces agricoles, y compris les activités marines, localisés dans les espaces proches du rivage à préserver au titre de la Loi littoral

Le **secteur Aeprx** correspond aux espaces localisés dans les espaces proches du rivage à préserver au titre de la Loi littoral, essentiellement dédiés aux cultures non marines.

Le **secteur Aeprc** correspond aux espaces localisés dans les espaces proches du rivage à préserver au titre de la Loi littoral, essentiellement dédiés à l'aquaculture marine

Le **secteur Aeprac** correspond au site d'implantation d'une hélistation.

Le **secteur Ae0** correspond aux espaces dédiés aux activités d'intérêt général liées aux énergies renouvelables et plus spécifiquement à l'implantation d'éoliennes.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché
- Maîtriser l'extension des habitations en milieu agricole

Pour les éléments qui la concernent, la zone A est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.



## SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE A1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE A2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES	ARTICLE A3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS <u>SOUMISES</u> <u>À CONDITION SPECIALE AU SEIN DES</u> DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone A	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux</li> <li>• Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</li> <li>• <b>Sur les communes de Beauvoir-sur-Mer et Bouin</b>, les annexes à l'habitation</li> <li>• Les habitations légères de loisirs</li> <li>• Les résidences démontables</li> <li>• Les éoliennes de plus de 12 mètres</li> <li>• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</li> </ul>	<p>Les logements nouveaux relevant de la destination agricole sont autorisés sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.</p> <p>Lorsqu'elles sont admises (communes non littorales), les annexes et extensions à l'habitation (sans création de logement supplémentaire) sont autorisées même si l'habitation se situe dans une autre zone du PLUi, sous réserve de ne pas porter préjudice à son environnement naturel et agricole.</p> <p>Le changement de destination à des fins de création de logement est admis sous réserve que le bâtiment soit identifié en tant que tel aux documents graphiques conformément à la légende (cf. dispositions générales - page 12) et respecte les conditions précisées en page 12</p>
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;		
	Habitation	Logement		

	ARTICLE A1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE A2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS <u>INTERDITES</u> AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES	ARTICLE A3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS <u>SOUMISES</u> <u>À CONDITION SPECIALE</u> AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
				Les champs de panneaux photovoltaïques au sol sont admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantée ou qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Secteur Ap	Exploitation agricole et forestière Équipements d'intérêt collectif et services publics	Exploitation agricole, exploitation forestière Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux</li> <li>• Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière, à usage de nouveau siège d'exploitation agricole</li> <li>• Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> <li>• <b>Sur les communes de Beauvoir-sur-Mer et Bouin</b>, les annexes à l'habitation</li> <li>• Les habitations légères de loisirs</li> <li>• Les résidences démontables</li> <li>• Les éoliennes de plus de 12 mètres</li> <li>• Les champs de panneaux photovoltaïques au sol</li> <li>• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</li> </ul>	<p>Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation sont autorisées sous réserve qu'elles constituent des extensions ou des surélévations mesurées et qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.</p> <p>Les logements nouveaux sont autorisés sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole</p> <p>Les annexes et extensions à l'habitation (sans création de logement supplémentaire) sont autorisées même si l'habitation se situe dans une autre zone du PLUi, sous réserve de ne pas porter préjudice à son environnement naturel et agricole.</p> <p>Le changement de destination à des fins de création de logement est admis sous réserve que le bâtiment soit identifié en tant que tel aux documents graphiques conformément à la légende (cf. dispositions générales - page 12) et respecte les conditions précisées en page 12</p>
	Habitation	Logement		

Secteur Aepr	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux</li> <li>• Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> <li>• Les annexes à l'habitation</li> <li>• Les habitations légères de loisirs</li> <li>• Les résidences démontables</li> <li>• Les éoliennes de plus de 12 mètres</li> <li>• Les champs de panneaux photovoltaïques au sol</li> <li>• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</li> </ul>	<p>Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation ainsi que des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve qu'elles constituent des extensions ou les surélévations mesurées et qu'elles ne génèrent pas de logement supplémentaire.</p> <p>Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière ne sont autorisées que dans le cadre d'une mise aux normes sans augmentation notable des effluents.</p> <p>Les constructions, installations, aménagements et travaux nouveaux et nécessaires aux activités de pêche sont autorisés.</p> <p>Les extensions des constructions existantes relevant de la destination exploitation agricole et forestière ne sont autorisées que dans le cadre d'une extension limitée.</p> <p>Les installations, ouvrages, aménagements liés à la défense contre la mer sont autorisés s'ils permettent d'assurer la sécurité des biens et des personnes.</p>
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Habitation	Logement		

Secteur Aeprx	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les constructions nouvelles installations, aménagements et travaux nouveaux relevant de la destination exploitation agricole, sont autorisés sous réserve qu'elles ne soient pas liées à l'aquaculture marine.
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux</li> <li>• Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> </ul>	Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière ne sont autorisées que dans le cadre d'une mise aux normes sans augmentation notable des effluents.
	Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière, destinées à l'activité d'aquaculture maritime ou de pêche</li> <li>• Les annexes à l'habitation</li> <li>• Les habitations légères de loisirs</li> <li>• Les résidences démontables</li> <li>• Les éoliennes de plus de 12 mètres</li> <li>• Les champs de panneaux photovoltaïques au sol</li> <li>• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</li> </ul>	<p>Les extensions des constructions existantes relevant de la destination exploitation agricole et forestière ne sont autorisées que dans le cadre d'une extension limitée.</p> <p>Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation ainsi que des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve qu'elles constituent des extensions ou les surélévations mesurées et qu'elles ne génèrent pas de logement supplémentaire.</p> <p>Les constructions, installations, aménagements et travaux nouveaux et nécessaires aux activités de pêche sont autorisés.</p> <p>Les installations, ouvrages, aménagements liés à la défense contre la mer sont autorisés s'ils permettent d'assurer la sécurité des biens et des personnes.</p>

Secteur Aeprc	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestières, autres que celles destinées à l'activité d'aquaculture marine</li> <li>• Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux</li> <li>• Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</li> <li>• Les annexes à l'habitation</li> <li>• Les habitations légères de loisirs</li> <li>• Les résidences démontables</li> <li>• Les éoliennes de plus de 12 mètres</li> <li>• Les champs de panneaux photovoltaïques au sol</li> <li>• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</li> </ul>	<p>Les constructions nouvelles, extensions, installations, aménagements et travaux nouveaux relevant de la destination exploitation agricole, sont autorisés sous réserve qu'elles soient liées à l'aquaculture marine.</p> <p>Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation ainsi que des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve qu'elles constituent des extensions ou les surélévations mesurées et qu'elles ne génèrent pas de logement supplémentaire.</p> <p>Les constructions, installations, aménagements et travaux nouveaux et nécessaires aux activités de pêche sont autorisés.</p> <p>Les installations, ouvrages, aménagements liés à la défense contre la mer sont autorisés s'ils permettent d'assurer la sécurité des biens et des personnes.</p>
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Habitation	Logement		

Secteur Aeprac	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Toutes constructions et installations, à l'exception des cas précisés à l'article A3	<p>Les constructions, installations, aires de stationnement et aménagements nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome et de l'héliport sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• que leur localisation répond à une nécessité technique impérative,</li> <li>• de respecter les dispositions du Plan de Prévention des risques naturels littoraux de la Baie de Bourgneuf,</li> <li>• pour les places de stationnement véhicules légers, d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site.</li> </ul> <p><b>Les opérations susceptibles d'avoir un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables adoptant la démarche ERC (éviter, réduire, compenser),</b> dans les conditions et selon les dispositions prévues par le Code de l'environnement ainsi que par les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne, SAGE du Marais Breton et du bassin versant de la Baie de Bourgneuf).</p> <p>Les installations, ouvrages, aménagements liés à la défense contre la mer sont autorisés s'ils permettent d'assurer la sécurité des biens et des personnes.</p>
----------------	---	--	--	---

Secteur Aeo	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux</li> <li>• Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> <li>• Les habitations légères de loisirs</li> <li>• Les résidences démontables</li> <li>• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</li> </ul>	<p>Les éoliennes de plus de 12 mètres sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p> <p>Sont également autorisés les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère.</p> <p>Les champs de panneaux photovoltaïques au sol sont admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés ou qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p>
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		



## SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE A 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### 1. Hauteur

- Pour la destination exploitation agricole et forestière, la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage de logements nouveaux est fixée à 7.50 mètres.
- Pour la destination exploitation agricole et forestière, la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage agricole et forestière est fixée à 11 mètres.
- La hauteur maximale des extensions à l'habitat devra se situer dans le prolongement du faitage de l'habitation principale. La hauteur maximale des annexes à l'habitat est fixée à 4.50 mètres.

Des conditions de hauteurs plus ou moins importantes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans la limite de 15 mètres de hauteur maximale :

- Lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes voisines
- en **secteurs Ap, Aepr, Aeprx et Aeprc**, pour des raisons de cône de vue paysager
- dans toute la zone, pour des nécessités de mise en sécurité des personnes (surélévations et extensions exclusivement liées à une mise en sécurité des occupants dans le cadre du PPRL)

Dans le **secteur Aeprac**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au point le plus haut de la construction. Des conditions de hauteurs plus ou moins importantes peuvent être autorisées ou imposées lorsque des impératifs techniques le justifient ou pour des nécessités de mise en sécurité dans le cadre du PPRL.

#### 2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

- Les constructions peuvent s'implanter à **l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques.
- Des implantations peuvent être imposées :
- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Pour permettre la densification du tissu urbain
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver

- Lorsque des impératifs techniques le justifient

**Dans le secteur Aeprac**, les constructions doivent être implantées au-delà de 20 mètres de la limite d'emprise des routes départementales.

### **3. Distances par rapport aux limites séparatives, entre les constructions**

Afin de veiller à la sécurité des biens et des personnes, les bâtiments agricoles dont la toiture est couverte de panneaux photovoltaïques, seront implantés à une distance minimale de 100m des maisons d'habitation et de 50m des autres bâtiments agricoles.

### **4. Distances entre les constructions situées sur une même unité foncière**

- Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ou forestière devront être implantées à moins de 50 mètres (30 mètres en **secteur Ap, Aepr, Aeprc et Aeprx**) des bâtiments agricoles existants, à l'exception de, lorsqu'elles sont autorisées :
  - Les constructions nouvelles à usage de nouveau siège d'exploitation agricole ou forestière qui ne sont pas soumises à condition de distance.
  - Les constructions nouvelles devant répondre à des contraintes sanitaires spécifiques exigeant une distance plus importante,
  - Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière à usage de logements nouveaux qui devront être implantées au cœur de l'emprise accueillant les bâtiments agricoles de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité, elles pourront se situer en périphérie, à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles.
- Les annexes à l'habitation (y compris les piscines) devront être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale existante.
- En **secteur Ap, Aepr, Aeprc et Aeprx**, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons de protection de cône de vue paysager.
- En **secteur Aeprac**, ces distances sont non réglementées.

### **5. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions**

En **zone A et secteur Aeo**, dans la destination « **exploitation agricole et forestière** », les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 5000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

En **secteur Ap**, dans la destination « **exploitation agricole et forestière** », les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 1500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

En **secteurs Aepr, Aeprc et Aeprx**, dans la destination « **exploitation agricole et forestière** », les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

En **secteur Aeprac**, les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 1800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (à compter de la date d'approbation du PLUi).

Les extensions à l'habitation existante sont autorisées dans la limite de 30% d'emprise au sol de l'habitation existante, dans une limite maximale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Lorsqu'elles sont admises, les annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale pour la durée du PLUi (total des annexes hors piscine). Les annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux sont autorisées dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale pour la durée du PLUi.

En secteurs A, Ap, Aepr, Aeprx et Aeprc, les constructions nouvelles relevant de la destination « **équipements d'intérêt collectif et services public** » sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## ARTICLE A 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### 1. Constructions nouvelles

- Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, les constructions nouvelles de nature bioclimatique doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes (hauteur, rythme des niveaux), matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.
- Les bardages ou toitures ou revêtements des bâtiments agricoles devront avoir une couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre, réalisés avec des matériaux adaptés à l'environnement.
- Les volumes des bâtiments d'exploitations agricoles devront s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement naturel de la zone rurale. Un accompagnement arboré sera exigé afin d'intégrer le bâti dans le paysage.
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.
- Les annexes et extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver.
- La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter l'ordonnancement des façades. Ils devront s'implanter harmonieusement à la construction. La discrétion et le regroupement des panneaux devront être recherchés prioritairement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (par exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings) .
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté.
- Les coffres de volets roulants visibles sont interdits.

En **secteur Aeprac**, La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère de manière qualitative dans le paysage, dans une perception rapprochée et lointaine.

Des couleurs neutres, en harmonie avec l'environnement de la construction, devront être privilégiées. Les bardages en ardoise et brillants sont interdits.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings)

#### ***Démolition des bâtiments***

La démolition des bâtiments ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

## 2. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, proportion des ouvertures, matériaux d'origine, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction

## SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

## LA ZONE AE (STECAL)

### Éléments informatifs sur la zone AE

La **zone AE** caractérise les **espaces de taille et de capacité limitée** accueillant des activités économiques localisées en espace à vocation agricole.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone AE, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones
- Maîtriser les constructions nouvelles

Pour les éléments qui la concernent, la zone AE est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

## SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE AE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS <u>AUTORISÉES</u>		ARTICLE AE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>INTERDITES</u> AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE AE 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>SOUMISES À CONDITION</u> <u>SPÉCIALE</u> AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone AE	Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie, bureau, entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les habitations légères de loisirs</li> <li>• Les résidences démontables</li> <li>• Les éoliennes de plus de 12 mètres,</li> <li>• Les champs de panneaux photovoltaïques au sol</li> <li>• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir</li> </ul>	Les logements de fonction nécessaires à l'activité seront intégrés au volume du bâtiment d'entreprise.
	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		

## SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE AE 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### 1. Hauteur

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7.5 mètres
- Des conditions de hauteurs plus ou moins importantes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans la limite de 13 mètres de hauteur maximale :
  - Pour des raisons de contraintes techniques
  - Pour des raisons de cône de vue paysager

#### 2. Distances entre les constructions situées sur une même unité foncière

néant

#### 3. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

- Les constructions nouvelles non contiguës et les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.
- Pour la destination « **commerce et activité de service** », sous destination « **artisanat et commerce de détail** », les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de 10 % d'emprise au sol de la construction existante, pour la durée du PLUi.

#### 4. Haies, boisements, ripisylves

- Les haies d'essences locales doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités. Toute haie arrachée doit être remplacée par une haie d'essences locales ;
- Les espaces boisés d'essences locales sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La suppression, même partielle, pour des raisons sanitaires, de sécurité, des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités de ces espaces, doit être remplacée par des plantations d'essences locales.

## ARTICLE AE 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### 1. Constructions nouvelles

- Les bardages ou toitures ou revêtements des bâtiments devront avoir une couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre, réalisés avec des matériaux adaptés à l'environnement.
- Les volumes des bâtiments devront s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement naturel de la zone rurale.
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (par exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings).

### 2. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, proportion des ouvertures, matériaux d'origine, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

## SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.



## LA ZONE AL (STECAL)

### Éléments informatifs sur la zone AL

La **zone AL** correspond aux **espaces de taille et de capacité limitée, dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics.**

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- permettre le déroulement des activités existantes et à venir,
- assurer l'intégration du bâti au sein de la zone agricole

Pour les éléments qui la concernent, la zone AL est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement.**

## SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE AL 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS <u>AUTORISÉES</u>		ARTICLE AL 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE AL 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>SOUMISES À CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS</u>
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone AL	équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, autres équipements recevant du public	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone</li> <li>• Les éoliennes non domestiques,</li> <li>• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,</li> </ul>	Néant

## SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE AL 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### **Hauteur**

**Hauteur maximale** : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

**Au sein de la zone AL** : la hauteur maximale est fixée à 8 m

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes mitoyennes.

#### **Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques :**

Les constructions peuvent s'implanter à l'**alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations peuvent être imposées :

- Pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
- Pour permettre la densification du tissu urbain
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- Lorsque des impératifs techniques le justifient

**Distances par rapport aux limites séparatives, entre les constructions** : Néant

#### **Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions :**

Les constructions nouvelles non contiguës et les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

## ARTICLE AL 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Généralités

#### ***Constructions nouvelles :***

Au sein de la **zone AL** :

- Les constructions, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (par exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings).

#### ***Démolition des bâtiments :***

La démolition des bâtiments ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

#### ***Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre :***

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens en pierre devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

## SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

## LA ZONE APV (STECAL)

### Éléments informatifs sur la zone APV

La **zone APV** correspond aux **espaces de taille et de capacité limitée**, dédiés aux constructions et installations d'énergie renouvelables.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- permettre le déroulement des activités existantes et à venir,
- assurer l'intégration du bâti au sein de la zone agricole

Pour les éléments qui la concernent, la zone APV est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

## SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE APV1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS <u>AUTORISÉES</u>		ARTICLE APV 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>INTERDITES AU SEIN DES</u> DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE APV 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>SOUMISES À</u> <u>CONDITION SPÉCIALE</u> AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone APV	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les activités, si elles présentent des nuisances incompatibles avec les destinations et sous-destinations de la zone</li> <li>• Les éoliennes non domestiques,</li> <li>• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,</li> </ul>	Les champs de panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement

## SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE APV 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### Hauteur

**Hauteur maximale** : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

**Au sein de la zone APV** : la hauteur maximale est fixée à 8 m

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes mitoyennes.

#### Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques :

Les constructions peuvent s'implanter à l'**alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations peuvent être imposées :

- Pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- Pour des raisons de cône de vue paysager à préserver
- Lorsque des impératifs techniques le justifient

Distances par rapport aux limites séparatives, entre les constructions : Néant

Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions : Néant

## ARTICLE APV 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Généralités

#### *Constructions nouvelles :*

- Les constructions, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (par exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings).

## SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.



## LA ZONE AT (STECAL)

### Eléments informatifs sur la zone AT

La **zone AT** caractérise les **espaces de taille et de capacité limitée** présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier et accueillant également une activité touristique pouvant se développer en harmonie avec son environnement.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone AT, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones
- Maîtriser les constructions nouvelles

Pour les éléments qui la concernent, la zone AT est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

## SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE AT 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE AT 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE AT 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone AT	Commerce et activités de service	activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, autres hébergements touristiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éoliennes de plus de 12 mètres</li> </ul>	Les logements de fonction nécessaires à l'activité touristique seront intégrés au volume du bâtiment d'entreprise.

## SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE AT 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### 1. Hauteur

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres
- Des conditions de hauteurs plus ou moins importantes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans la limite de 10 mètres de hauteur maximale :
  - Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes voisines
  - Pour des raisons de cône de vue paysager

#### 2. Distances entre les constructions situées sur une même unité foncière

néant

#### 3. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

- Les constructions nouvelles non contiguës et les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.
- En complément, un seul et unique bâtiment d'une emprise au sol maximale de 500 m<sup>2</sup> sera admis pour la durée du PLUi.

#### 4. Haies, boisements, ripisylves

- Les haies d'essences locales doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités. Toute haie arrachée doit être remplacée par une haie d'essences locales ;
- Les espaces boisés d'essences locales sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La suppression, même partielle, pour des raisons sanitaires, de sécurité, des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités de ces espaces, doit être remplacée par des plantations d'essences locales.

## ARTICLE AT 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### 1. Constructions nouvelles

- Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, les constructions nouvelles de nature bioclimatique doivent s'intégrer harmonieusement aux paysages environnants : implantation, volumes (hauteur, rythme des niveaux), matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.
- Les bardages ou toitures ou revêtements des bâtiments devront avoir une couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre, réalisés avec des matériaux adaptés à l'environnement.
- Les volumes des bâtiments devront s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement naturel de la zone rurale.
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.
- Les annexes et extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver.
- La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter l'ordonnancement des façades. Ils devront s'implanter harmonieusement à la construction. La discrétion et le regroupement des panneaux devront être recherchés prioritairement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (par exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings).
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté.
- Les coffres de volets roulants visibles sont interdits.

#### ***Démolition des bâtiments***

La démolition des bâtiments ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti.

### 2. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, proportion des ouvertures, matériaux d'origine, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

## SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

## LA ZONE N

### Eléments informatifs sur la zone N

La **zone N** caractérise les espaces présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier et accueille également les écarts et hameaux intégrés à la zone naturelle. Ces espaces naturels sont à protéger en raison de leurs qualités paysagères, environnementales et au regard de la prise en compte des risques ou de la préservation de la ressource.

Le **secteur Np** correspond à des secteurs naturels protégés.

Le **secteur Nr** correspond à un secteur naturel remarquable (espaces remarquables au titre de la Loi Littoral).

Le **secteur Nr<sub>x</sub>** correspond à un secteur naturel remarquable (espaces remarquables au titre de la Loi Littoral) où les constructions destinées aux activités d'aquaculture marine sont interdites.

Le **secteur Nd<sub>pm</sub>** correspond au secteur naturel du domaine public maritime.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone N, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones
- Maîtriser les constructions nouvelles contiguës et les annexes aux bâtiments d'habitation dans les zones N

Pour les éléments qui la concernent, la zone N est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

## SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE N 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS <u>AUTORISÉES</u>		ARTICLE N 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>INTERDITES</u> AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE N 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS <u>SOUMISES À</u> <u>CONDITION SPÉCIALE</u> AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone N	Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole, exploitation forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux, excepté dans le cadre d'une extension mesurée,</li> <li>• Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole, hormis les constructions nouvelles à usage de logements nouveaux,</li> <li>• Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</li> <li>• Les serres agricoles maraichères</li> <li>• <b>Sur les communes de Beauvoir-sur-Mer et Bouin</b>, les annexes à l'habitation</li> <li>• Les habitations légères de loisirs</li> <li>• Les résidences démontables</li> <li>• Les éoliennes de plus de 12 mètres</li> <li>• Les champs de panneaux photovoltaïques au sol</li> <li>• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</li> </ul>	<p>Les logements nouveaux sont autorisés sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation sont autorisées sous réserve qu'elles constituent des extensions ou les surélévations mesurées et qu'elles ne génèrent pas de logement supplémentaire.</p> <p>Lorsqu'elles sont admises, les annexes et extensions à l'habitation (sans création de logement supplémentaire) sont autorisées même si l'habitation se situe dans une autre zone du PLUi, sous réserve de ne pas porter préjudice à son environnement naturel et agricole.</p> <p>Le changement de destination à des fins de création de logement est admis sous réserve que le bâtiment soit identifié en tant que tel aux documents graphiques conformément à la légende (cf. dispositions générales - page 12)</p>
	Habitation	logement		
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;		

Secteur Np	Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole, exploitation forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux</li> <li>• Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière, hormis les annexes et extensions à l'habitat,</li> <li>• Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</li> <li>• Les serres agricoles maraichères</li> <li>• <b>Sur les communes de Beauvoir-sur-Mer et Bouin</b>, les annexes à l'habitation et toutes les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière.</li> <li>• Les habitations légères de loisirs</li> <li>• Les résidences démontables</li> <li>• Les éoliennes de plus de 12 mètres,</li> <li>• Les champs de panneaux photovoltaïques au sol</li> <li>• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</li> </ul>	<p>Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation sont autorisées sous réserve qu'elles constituent des extensions ou les surélévations mesurées et qu'elles ne génèrent pas de logement supplémentaire.</p> <p>Lorsqu'elles sont admises, les annexes et extensions à l'habitation (sans création de logement supplémentaire) sont autorisées même si l'habitation se situe dans une autre zone du PLUi, sous réserve de ne pas porter préjudice à son environnement naturel et agricole</p> <p>Le changement de destination à des fins de création de logement est admis sous réserve que le bâtiment soit identifié en tant que tel aux documents graphiques conformément à la légende (cf. dispositions générales - page 12)</p>
	Habitation	logement		
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés;		
Secteur Nr	Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole, exploitation forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière, exceptées celles destinées à l'activité aquacole et de pêche.</li> <li>• Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</li> <li>• Les éoliennes de plus de 12 mètres,</li> <li>• Les champs de panneaux photovoltaïques au sol</li> <li>• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</li> </ul>	<p>Tous les usages, affectations des sols, activités, constructions, y compris celles destinées à l'activité aquacole et de pêche, sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions relatives aux aménagements légers de la loi littoral visés aux articles L121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme dans leurs dispositions actuelles et à venir.</p> <p>Les installations, ouvrages, aménagements liés à la défense contre la mer sont autorisés s'ils permettent d'assurer la sécurité des biens et des personnes.</p>
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public		

Secteur Nrx	Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole, exploitation forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière.</li> <li>• Les constructions, installations, aménagements dès lors qu'elles sont jugées incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</li> <li>• Les éoliennes de plus de 12 mètres,</li> <li>• Les champs de panneaux photovoltaïques au sol</li> <li>• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</li> </ul>	<p>Tous les usages, affectations des sols, activités, constructions, exceptées celles destinées à l'activité aquacole et de pêche, sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions relatives aux aménagements légers de la loi littoral visés aux articles L121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme dans leurs dispositions actuelles et à venir.</p> <p>Les installations, ouvrages, aménagements liés à la défense contre la mer sont autorisés s'ils permettent d'assurer la sécurité des biens et des personnes.</p>
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public		
Secteur Ndpm				<p>Tous les usages, affectations des sols, activités, aménagements sont autorisées sous réserve de respecter les usages du domaine public maritime naturel (zone de mouillage, zone d'aquaculture maritime...) et s'ils ne portent pas atteinte aux écosystèmes marins.</p> <p>Les installations, ouvrages, aménagements liés à la défense contre la mer sont autorisés s'ils permettent d'assurer la sécurité des biens et des personnes.</p>



## SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE N 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### 1. Hauteur

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** », la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage agricole et forestière à usage de logements nouveaux, est fixée à 9 mètres.
- Pour la destination « **habitation** », la hauteur maximale des extensions et des annexes est fixée à 4.50 mètres.
- Des conditions de hauteurs plus ou moins importantes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans la limite de 11 mètres de hauteur maximale :
  - Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes voisines
  - Pour des raisons de cône de vue paysager

#### 2. Distances entre les constructions situées sur une même unité foncière

- Les constructions nouvelles relevant de la destination « **exploitations agricoles et forestières** » à usage de logements nouveaux devront être implantées au cœur de l'emprise accueillant les bâtiments agricoles de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité, elles devront se situer en périphérie à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles, excepté si elles doivent répondre à des contraintes sanitaires spécifiques exigeant une distance plus importante
- En **zone N**, et en **secteur Np**, les annexes à l'habitation devront être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante. Les piscines devront être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale.

#### 3. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

- Les extensions à l'habitation existante sont autorisées dans la limite de 30% d'emprise au sol de l'habitation existante, dans une limite maximale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.
- Les annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale pour la durée du PLUi (total des annexes hors piscine). Les annexes à l'habitation à usage d'abri pour animaux sont autorisées dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale pour la durée du PLUi.
- Les constructions nouvelles relevant de la destination « **équipements d'intérêt collectif et services public** » sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **4. Haies, boisements, ripisylves**

- Les haies d'essences locales doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités. Toute haie arrachée doit être remplacée par une haie d'essences locales ;
- Les espaces boisés d'essences locales sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La suppression, même partielle, pour des raisons sanitaires, de sécurité, des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités de ces espaces, doit être remplacée par des plantations d'essences locales.

### **ARTICLE N 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE**

#### **1. Constructions nouvelles**

- Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, les constructions nouvelles de nature bioclimatique doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes (hauteur, rythme des niveaux), matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.
- Les bardages ou toitures ou revêtements des bâtiments agricoles devront avoir une couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre, réalisés avec des matériaux adaptés à l'environnement.
- Les volumes des bâtiments d'exploitations agricoles devront s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement naturel de la zone rurale.
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.
- Les annexes et extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver.
- La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter l'ordonnancement des façades. Ils devront s'implanter harmonieusement à la construction. La discrétion et le regroupement des panneaux devront être recherchés prioritairement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (par exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings).
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté.
- Les coffres de volets roulants visibles sont interdits.

#### ***Démolition des bâtiments***

La démolition des bâtiments ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

## **2. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre**

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, proportion des ouvertures, matériaux d'origine, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

## **SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

## LA ZONE NE (STECAL)

### Éléments informatifs sur la zone NE

La **zone NE** caractérise les **espaces de taille et de capacité limitée** accueillant des activités économiques localisées en prolongement de sites présentant une qualité et un intérêt paysager.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone NE, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones
- Maîtriser les constructions nouvelles

Pour les éléments qui la concernent, la zone NE est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

## SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE NE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE NE 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE NE 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone NE	Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie, bureau, entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les habitations légères de loisirs</li> <li>• Les résidences démontables</li> <li>• Les éoliennes de plus de 12 mètres,</li> <li>• Les champs de panneaux photovoltaïques au sol</li> <li>• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir</li> </ul>	Les logements de fonction nécessaires à l'activité seront intégrés au volume du bâtiment d'entreprise.
	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		

## SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE NE 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### 1. Hauteur

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7.5 mètres
- Des conditions de hauteurs plus ou moins importantes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans la limite de 13 mètres de hauteur maximale :
  - Pour des raisons de contraintes techniques
  - Pour des raisons de cône de vue paysager

#### 2. Distances entre les constructions situées sur une même unité foncière

néant

#### 3. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

- Les constructions nouvelles non contiguës et les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.
- Pour la destination « **commerce et activité de service** », sous destination « **artisanat et commerce de détail** », les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de 10 % d'emprise au sol de la construction existante, pour la durée du PLUi.

#### 4. Haies, boisements, ripisylves

- Les haies d'essences locales doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités. Toute haie arrachée doit être remplacée par une haie d'essences locales ;
- Les espaces boisés d'essences locales sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La suppression, même partielle, pour des raisons sanitaires, de sécurité, des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités de ces espaces, doit être remplacée par des plantations d'essences locales.

## ARTICLE NE 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### 1. Constructions nouvelles

- Les bardages ou toitures ou revêtements des bâtiments devront avoir une couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre, réalisés avec des matériaux adaptés à l'environnement.
- Les volumes des bâtiments devront s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement naturel de la zone rurale.
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (par exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings).

### 2. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, proportion des ouvertures, matériaux d'origine, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

## SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

## LA ZONE NGV (STECAL)

### Éléments informatifs sur la zone NGV

La **zone NGV** caractérise les **espaces de taille et de capacité limitée** permettant les constructions et installations destinées à accueillir les gens du voyage.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone NGV, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones
- Maîtriser les constructions nouvelles

Pour les éléments qui la concernent, la zone NGV est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.



## SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE NGV 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE NGV 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE NGV 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone NGV	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éoliennes de plus de 12 mètres</li> </ul>	Néant

## SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE NGV 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### 1. Hauteur

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres
- Des conditions de hauteurs plus ou moins importantes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans la limite de 8 mètres de hauteur maximale :
  - Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes voisines
  - Pour des raisons de cône de vue paysager

#### 2. Distances entre les constructions situées sur une même unité foncière

néant

#### 3. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

- Les constructions nouvelles non contiguës et les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

#### 4. Haies, boisements, ripisylves

- Les haies d'essences locales doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités. Toute haie arrachée doit être remplacée par une haie d'essences locales ;
- Les espaces boisés d'essences locales sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La suppression, même partielle, pour des raisons sanitaires, de sécurité, des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités de ces espaces, doit être remplacée par des plantations d'essences locales.

## ARTICLE NGV 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### 1. Constructions nouvelles

- Les bardages ou toitures ou revêtements des bâtiments devront avoir une couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre, réalisés avec des matériaux adaptés à l'environnement.
- Les volumes des bâtiments devront s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement naturel de la zone rurale.
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (par exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings).

### 2. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, proportion des ouvertures, matériaux d'origine, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

## SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

## LA ZONE NT (STECAL)

### Éléments informatifs sur la zone NT

La **zone NT** caractérise les **espaces de taille et de capacité limitée** présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier et accueillant également une activité touristique pouvant se développer en harmonie avec son environnement.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone NT, sont essentiellement destinées à :

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones
- Maîtriser les constructions nouvelles

Pour les éléments qui la concernent, la zone NT est également soumise aux **dispositions générales et communes du règlement**.

## SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

	ARTICLE NT 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE NT 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE NT 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
	DESTINATIONS AUTORISÉES	SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		
Zone NT	Commerce et activités de service	activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, autres hébergements touristiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éoliennes de plus de 12 mètres</li> </ul>	Les logements de fonction nécessaires à l'activité touristique seront intégrés au volume du bâtiment d'entreprise.

## SECTION 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE NT 4 / REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### 1. Hauteur

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres
- Des conditions de hauteurs plus ou moins importantes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans la limite de 10 mètres de hauteur maximale :
  - Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes voisines
  - Pour des raisons de cône de vue paysager

#### 2. Distances entre les constructions situées sur une même unité foncière

néant

#### 3. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

- Les constructions nouvelles non contiguës et les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.
- En complément, un seul et unique bâtiment d'une emprise au sol maximale de 500 m<sup>2</sup> sera admis pour la durée du PLUi.

#### 4. Haies, boisements, ripisylves

- Les haies d'essences locales doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités. Toute haie arrachée doit être remplacée par une haie d'essences locales ;
- Les espaces boisés d'essences locales sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La suppression, même partielle, pour des raisons sanitaires, de sécurité, des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités de ces espaces, doit être remplacée par des plantations d'essences locales.

## ARTICLE NT 5 / QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### 1. Constructions nouvelles

- Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, les constructions nouvelles de nature bioclimatique doivent s'intégrer harmonieusement aux paysages environnants : implantation, volumes (hauteur, rythme des niveaux), matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.
- Les bardages ou toitures ou revêtements des bâtiments devront avoir une couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre, réalisés avec des matériaux adaptés à l'environnement.
- Les volumes des bâtiments devront s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement naturel de la zone rurale.
- La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.
- Les annexes et extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver.
- La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter l'ordonnancement des façades. Ils devront s'implanter harmonieusement à la construction. La discrétion et le regroupement des panneaux devront être recherchés prioritairement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (par exemple : briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings).
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté.
- Les coffres de volets roulants visibles sont interdits.

#### ***Démolition des bâtiments***

La démolition des bâtiments ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti.

### 2. Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, proportion des ouvertures, matériaux d'origine, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

## SECTION 3 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement.

## ANNEXES

### Liste des emplacements réservés

Commune	N°	Libellé	Bénéficiaire	Surface (m²)
Beauvoir-sur-Mer	1	Ouvrage public	Commune	3 012
Beauvoir-sur-Mer	2	Ouvrage public	Commune	1 054
Beauvoir-sur-Mer	3	Ouvrage public	Commune	2 013
Beauvoir-sur-Mer	4	Ouvrage public	Commune	2 971
Beauvoir-sur-Mer	5	Voie publique	Commune	15 190
Beauvoir-sur-Mer	6	Voie publique	Commune	1 005
Beauvoir-sur-Mer	7	Voie publique	Commune	1 012
Beauvoir-sur-Mer	8	Voie publique	Commune	8 360
Beauvoir-sur-Mer	9	Voie publique	Commune	8 964
Beauvoir-sur-Mer	10	Voie publique	Commune	313
Beauvoir-sur-Mer	11	Equipement d'intérêt général	Commune	29 975
Beauvoir-sur-Mer	12	Voie de contournement	Département Vendée	127 060
Bois-de-Cené	1	Aménagement d'une halte ferroviaire	Commune	2 427
Bois-de-Cené	2	Cheminement doux	Commune	2 854
Bois-de-Cené	3	Cheminement doux - désenclavement du centre bourg	Commune	139
Bois-de-Cené	4	Cheminement doux - désenclavement du centre bourg	Commune	99
Bois-de-Cené	5	Cheminement doux - largeur 3m	Commune	407
Bois-de-Cené	6	Coulée verte, liaison douce, renaturation, gestion des eaux	Commune	86 141
Bois-de-Cené	7	Création d'un accès au futur quartier d'habitation	commune	327
Bois-de-Cené	8	Création d'une liaison cyclable	Commune	7 803
Bois-de-Cené	9	Création d'une liaison cyclable	Commune	3 663
Bois-de-Cené	10	Equipement public sportif et socio culturel	Commune	10 874
Bois-de-Cené	11	Equipement scolaire	Commune	6 043
Bois-de-Cené	12	Extension cimetière	Commune	2 866
Bois-de-Cené	13	Gendarmerie	Commune	11 389



Commune	N°	Libellé	Bénéficiaire	Surface (m²)
Bois-de-Cené	14	Motte féodale - Entretien	Commune	2 856
Bois-de-Cené	15	Projet d'équipement public	Commune	4 775
Bouin	1	Construction pour logement social	Commune	5 871
Bouin	2	Extension Cimetière	Commune	1 589
Bouin	3	Réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements	Commune	4 759
Bouin	4	Renouvellement urbain pour logement social	Commune	2 219
Challans	1	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	2 248
Challans	2	Production logements + liaisons douces + écoulement EP	Commune	283
Challans	3	Aménagement de carrefour	Commune	786
Challans	4	Aménagement de carrefour	Commune	409
Challans	5	Aménagement de voirie	Commune	1 196
Challans	6	Aménagement de voirie	Commune	502
Challans	7	Aménagement de voirie	Commune	11 521
Challans	8	Aménagement de voirie	Commune	1 920
Challans	9	Aménagement de voirie	Commune	1 273
Challans	10	Aménagement de voirie	Commune	1 439
Challans	11	Aménagement de voirie	Commune	1 517
Challans	12	Aménagement de voirie piétonne	Commune	179
Challans	13	Bassin d'orage	Commune	36 349
Challans	14	Bassin d'orage	Commune	38 070
Challans	15	Bassin d'orage	Commune	197 265
Challans	16	Bassin d'orage	Commune	5 934
Challans	17	Bassin d'orage	Commune	12 335
Challans	18	Bassin d'orage	Commune	4 017
Challans	19	Bassin d'orage	Commune	7 971
Challans	20	Bassin d'orage	Commune	17 071
Challans	21	Bassin d'orage et cheminement piéton	Commune	34 836
Challans	22	Bassin d'orage et cheminement piéton	Commune	1 252
Challans	23	Bassin d'orage	Commune	24 722
Challans	24	Cheminement piéton	Commune	257

Commune	N°	Libellé	Bénéficiaire	Surface (m²)
Challans	25	Cheminement piéton	Commune	616
Challans	26	Cheminement piéton	Commune	23
Challans	27	Cheminement piéton	Commune	1 622
Challans	28	Cheminement piéton	Commune	2 097
Challans	29	Cheminement piéton	Commune	46
Challans	30	Cheminement piéton	Commune	964
Challans	31	Cheminement piéton	Commune	2 306
Challans	32	Cheminement piéton	Commune	963
Challans	33	Cheminement piéton	Commune	477
Challans	34	Cheminement piéton	Commune	4 340
Challans	35	Cheminement piéton	Commune	299
Challans	36	Cheminement piéton	Commune	1 214
Challans	37	Cheminement piéton	Commune	1 056
Challans	38	Cheminement piéton	Commune	1 883
Challans	39	Cheminement piéton et/ou cyclable	Commune	463
Challans	40	Cheminement piéton et/ou cyclable	Commune	2 688
Challans	41	Cheminement piéton et/ou cyclable	Commune	2 785
Challans	42	Contournement Sud	Commune	6 658
Challans	43	Contournement Sud	Commune	294 923
Challans	44	Contournement Sud	Commune	21 336
Challans	45	Contournement Sud	Commune	19 668
Challans	46	Création d'un Cheminement piéton et/ou cyclable	Commune	343
Challans	47	Création d'un Cheminement piéton et/ou cyclable	Commune	746
Challans	48	Création d'un Cheminement piéton et/ou cyclable	Commune	109
Challans	49	Création d'un Cheminement piéton et/ou cyclable	Commune	2 131
Challans	50	Création de parking	Commune	1 164
Challans	51	Création de parking	Commune	2 223
Challans	52	Création de parking	Commune	11 897
Challans	53	Création de voirie	Commune	8 452
Challans	54	Elargissement de ruisseau	Commune	2 835

Commune	N°	Libellé	Bénéficiaire	Surface (m²)
Challans	55	Elargissement de voirie	Commune	119
Challans	56	Elargissement de voirie	Commune	274
Challans	57	Elargissement de voirie	Commune	101
Challans	58	Elargissement de voirie	Commune	65
Challans	59	Elargissement de voirie	Commune	560
Challans	60	Elargissement de voirie	Commune	85
Challans	61	Elargissement ruisseau	Commune	3 049
Challans	62	Gestion des eaux pluviales	Commune	812
Challans	63	Périmètre d'attente de projet d'aménagement global pour équipement de loisir et culturel	Commune	3 367
Challans	64	Transformateur électrique	Commune	591
Challans	65	Liaison douce	Commune	1 382
Challans	66	Accès opération Bois de Breuil	Commune	406
Challans	67	Alignement et circulation	Commune	81
Challans	68	Interfaces avec voisinage et recul pour mieux gérer les co-visibilités	Commune	1 084
Châteauneuf	1	Equipement sportif et culturel	Commune	9 568
Châteauneuf	2	Extension cimetière	Commune	1 818
Froidfond	1	Agrandissement du stade	Commune	7 128
Froidfond	2	Aménagement léger de loisirs	Commune	40 245
Froidfond	3	Extension Ecole	Commune	531
Froidfond	4	Maison des Aînés	Commune	3 519
Froidfond	5	Maison médicale	Commune	620
La Garnache	1	Aménagement d'une liaison douce	Commune	7 804
La Garnache	2	Accès piétons vers les écoles	Commune	451
La Garnache	3	Aménagement de carrefour - Route de Touvois	Commune	783
La Garnache	4	Equipement d'intérêt général	Communauté de communes	119 195
La Garnache	5	Aménagement routier	Commune	3 502
La Garnache	6	Création d'un rond-point	Commune	1 808
La Garnache	7	Création d'une piste cyclable	Commune	4 924
La Garnache	8	Aménagement du centre bourg	Commune	1 019
La Garnache	9	Equipement à vocation culturelle et/ou touristique	Commune	74 586

Commune	N°	Libellé	Bénéficiaire	Surface (m²)
La Garnache	10	Extension mairie	Commune	949
La Garnache	11	Extension STEP	Commune	11 895
La Garnache	12	Giratoire favorisant l'accès au complexe sportif	Commune	1 308
Saint-Christophe-du-Ligneron	1	Accès à la station d'épuration	Commune	175
Saint-Christophe-du-Ligneron	2	Aménagement léger de loisir et liaison douce avec le bourg	Commune	3 579
Saint-Christophe-du-Ligneron	3	Création cheminement doux	Commune	799
Saint-Christophe-du-Ligneron	4	Création d'une voie d'accès sécurisé à Trivalande	Commune	18 823
Saint-Christophe-du-Ligneron	5	Extension du cimetière	Commune	2 144
Saint-Christophe-du-Ligneron	6	Liaison douce	Commune	1 361
Saint-Christophe-du-Ligneron	7	Compensation zone humide	Département Vendée	23 937
Saint-Christophe-du-Ligneron	8	Pour constructions de logements	Commune	34 300
Saint-Gervais	1	Chemin piéton à l'est du centre bourg	Commune	411
Saint-Gervais	2	Chemin piéton au nord du centre bourg	Commune	65
Saint-Gervais	3	Chemin piéton au sud-est du centre bourg	Commune	3 510
Saint-Gervais	4	Extension de la station d'épuration au sud du centre bourg	Commune	16 378
Saint-Gervais	5	Extension école	Commune	2 514
Saint-Gervais	6	Voie de contournement	Département Vendée	109 934
Saint-Gervais	7	Voie de desserte à l'ouest du centre bourg	Commune	431
Saint-Gervais	8	Extension cimetière	Commune	2 175
Saint-Urbain	1	Déviation rue Eglise et création cône vue sur Eglise	Commune	1 164
Saint-Urbain	2	Construction de logements	Commune	649
Saint-Urbain	3	Pôle enfance	Commune	3 543
Saint-Urbain	4	Aménagement du carrefour la Cailloche RD 120	Commune	1 527
Saint-Urbain	5	Cheminement piéton	Commune	388
Saint-Urbain	6	Déviation rue Eglise et création cône vue sur Eglise	Commune	1 093
Sallertaine	1	Aire de pique-nique - Aire de stationnement - Activité loisirs pêche	Commune	2 660
Sallertaine	2	Aire naturelle - Espace Vert	Commune	6 661
Sallertaine	3	Aménagement d'un carrefour	Commune	320
Sallertaine	4	Aménagement d'un carrefour	Commune	8 781
Sallertaine	5	Extension du siège de Challans Gois Communauté	Communauté de communes	1 790

Commune	N°	Libellé	Bénéficiaire	Surface (m²)
Sallertaine	6	Chemin d'accès à la station d'épuration	Commune	584
Sallertaine	7	Création d'un accès au lotissement la grande croix 2	Commune	1 898
Sallertaine	8	Installations d'intérêt général	Commune	3 998
Sallertaine	9	Création d'une voie pour sécurisation de desserte	Commune	534
Sallertaine	10	Equipements d'hébergement spécialisé	Commune	4 628
Sallertaine	11	Extension cimetière	Commune	5 058
Sallertaine	12	Création d'un giratoire	Département Vendée	912
Sallertaine	13	Aménagement d'un carrefour	Département Vendée	4 928
Sallertaine	14	Extension parc activités La Fénicrière	Communauté de communes	3 464
Sallertaine	15	Extension parc activités La Fénicrière	Communauté de communes	3 407