

4. Règlements graphique et écrit

4.2 RÈGLEMENT ÉCRIT



Sud Estuaire
Communauté de communes
trouvons nos horizons...

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en
date du **23/10/2025** arrêtant le
projet de Plan Local d'Urbanisme
intercommunal



PREAMBULE	11
I. Le champ d'application du Plan Local d'urbanisme intercommunal	12
II. Comment lire le règlement ?	12
III. Division du territoire en zones	14
IV. Organisation du règlement	17
V. Lexique	17
Notions techniques	17
Destinations et sous-destinations	24
PARTIE I - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	27
I. Articulation des règles du PLUi avec les autres dispositions/legislations relatives à l'occupation et/ou à l'utilisation des sols	28
Dispositions impératives du règlement national d'urbanisme (RNU)	28
Loi Littoral	29
Droit des tiers et le Code Civil	29
Servitudes d'utilité publique	29
Dispositions relatives aux routes et à la voirie	30
Secteurs affectés par le bruit	31
Défrichement soumis à autorisation administrative	31
Régime des risques technologiques	31
Règles de réciprocité pour les constructions agricoles et les maisons à proximité d'une exploitation	32
Adaptations mineures	32
Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance	32
Clôtures	33
Permis de démolir	33
Règlements des lotissements	33
Dérogations au PLUi pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes	33
II. Dispositions afférentes aux prescriptions graphiques	33
Article 1 : Les outils graphiques favorisant la mixité sociale et fonctionnelle	34
Article 2 : Les outils favorisant la maîtrise foncière et la réalisation des projets	35
Article 3 : Les outils réglementant l'usage des sols	36
Article 4 : Les outils de protection patrimoniale, environnementale et paysagère	38
III. Règles communes à toutes les zones	47
Chapitre 1 : destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	47
Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
Chapitre 3 : équipements et réseaux	55
PARTIE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	60

_LA ZONE UA.....	61
I. Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	62
1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	62
1.2 Mixité fonctionnelle et sociale	63
II. Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	64
2.1 Implantation des constructions	64
2.2 Volumétrie des constructions	68
2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	69
2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction.....	71
III. Chapitre 3_Equipements et réseaux	72
3.1 Accès et voies de circulation.....	72
3.2 Stationnement	72
3.3 Réseaux.....	74
_LA ZONE UB.....	75
I. Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	76
1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	76
1.1 Mixité fonctionnelle et sociale	78
II. Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	78
2.1 Implantation des constructions	78
2.2 Volumétrie des constructions	81
2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	81
2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction.....	83
III. Chapitre 3_Equipements et réseaux	84
3.1 Accès et voies de circulation.....	84
3.2 Stationnement	85
3.3 Réseaux.....	86
_LA ZONE UC.....	87
I. Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	88
1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	88
1.1 Mixité fonctionnelle et sociale	89
II. Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	89
2.1 Implantation des constructions	89
2.2 Volumétrie des constructions	91
2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	91
2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction.....	92
III. Chapitre 3_Equipements et réseaux	93

3.1	Accès et voies de circulation.....	93
3.2	Stationnement	93
3.3	Réseaux.....	94
_LA ZONE UE		95
I.	Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	96
1.1	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	96
1.2	Mixité fonctionnelle et sociale	97
II.	Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	97
2.1	Implantation des constructions	97
2.2	Volumétrie des constructions.....	98
2.3	Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	98
2.4	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction.....	99
III.	Chapitre 3_Equipements et réseaux	100
3.1	Accès et voies de circulation.....	100
3.2	Stationnement	100
3.3	Réseaux.....	101
_LA ZONE UP		102
I.	Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	103
1.1	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	103
1.2	Mixité fonctionnelle et sociale	105
II.	Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	105
2.1	Implantation des constructions	105
2.2	Volumétrie des constructions.....	106
2.3	Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	106
2.4	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction.....	106
III.	Chapitre 3_Equipements et réseaux	108
3.1	Accès et voies de circulation.....	108
3.2	Stationnement	108
3.3	Réseaux.....	109
_LA ZONE UV.....		110
I.	Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	111
1.1	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	111
1.2	Mixité fonctionnelle et sociale	112
II.	Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	113
2.1	Implantation des constructions	113
2.2	Volumétrie des constructions.....	115

2.3	Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	115
2.4	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction.....	117
III.	Chapitre 3_Equipements et réseaux	118
3.1	Accès et voies de circulation.....	118
3.2	Stationnement	118
3.3	Réseaux.....	119
_LA ZONE UX.....		120
I.	Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	121
1.1	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	121
1.2	Mixité fonctionnelle et sociale	123
II.	Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	123
2.1	Implantation des constructions	123
2.2	Volumétrie des constructions	125
2.3	Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	125
2.4	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction.....	126
III.	Chapitre 3_Equipements et réseaux	127
3.1	Accès et voies de circulation.....	127
3.2	Stationnement	127
3.3	Réseaux.....	130
_LA ZONE Ulittoral.....		131
I.	Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	132
1.1	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	132
1.2	Mixité fonctionnelle et sociale	134
II.	Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	134
2.1	Implantation des constructions	134
2.2	Volumétrie des constructions	136
2.3	Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	136
2.4	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction.....	138
III.	Chapitre 3_Equipements et réseaux	139
3.1	Accès et voies de circulation.....	139
3.2	Stationnement	139
3.3	Réseaux.....	140
PARTIE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER		141
_LA ZONE 1AUh.....		142
IV.	Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	143
1.1	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	143

1.2	Mixité fonctionnelle et sociale	145
V.	Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	145
2.1	Implantation des constructions	145
2.2	Volumétrie des constructions	147
2.3	Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	147
2.4	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction.....	149
VI.	Chapitre 3_Equipements et réseaux	150
3.1	Accès et voies de circulation.....	150
3.2	Stationnement	150
3.3	Réseaux.....	151
	_LA ZONE 1Aux	153
I.	Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	154
1.1	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	154
1.3	Mixité fonctionnelle et sociale	156
II.	Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	156
2.1	Implantation des constructions	156
2.2	Volumétrie des constructions	158
2.3	Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	158
2.4	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction.....	159
III.	Chapitre 3_Equipements et réseaux	160
3.1	Accès et voies de circulation.....	160
3.2	Stationnement	160
3.3	Réseaux.....	163
	LA ZONE 1AUhx	164
I.	Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	165
1.2	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	165
1.3	Mixité fonctionnelle et sociale	167
II.	Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	167
2.5	Implantation des constructions	167
2.6	Volumétrie des constructions	169
2.7	Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	169
2.8	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction.....	170
III.	Chapitre 3_Equipements et réseaux	172
3.4	Accès et voies de circulation.....	172
3.5	Stationnement	172
9.6	Réseaux	174

_LA ZONE 1AUe	175
I. Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	176
1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	176
1.2 Mixité fonctionnelle et sociale	177
II. Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	178
2.1 Implantation des constructions	178
2.2 Volumétrie des constructions	178
2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	178
2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction.....	179
III. Chapitre 3_Equipements et réseaux	180
3.1 Accès et voies de circulation.....	180
3.2 Stationnement	180
3.3 Réseaux.....	181
_LA ZONE 1AUt.....	182
I. Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	183
1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	183
1.2 Mixité fonctionnelle et sociale	184
II. Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	185
2.1 Implantation des constructions	185
2.2 Volumétrie des constructions	186
2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	187
2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction.....	187
III. Chapitre 3_Equipements et réseaux	188
3.1 Accès et voies de circulation.....	188
3.2 Stationnement	188
3.3 Réseaux.....	190
_LA ZONE 1AUpa	191
I. Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	192
1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	192
1.2 Mixité fonctionnelle et sociale	194
II. Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	194
2.1 Implantation des constructions	194
2.5 Volumétrie des constructions	195
2.6 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	195
2.7 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction.....	196
III. Chapitre 3_Equipements et réseaux	197

3.4	Accès et voies de circulation.....	197
3.5	Stationnement	197
3.6	Réseaux.....	199
_LES ZONES 2AU.....		200
I.	Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	201
II.	Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	201
III.	Chapitre 3_Equipements et réseaux	201
PARTIE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES		202
_LA ZONE A		203
I.	Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	204
1.1	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	204
1.2	Mixité fonctionnelle et sociale	208
II.	Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	208
2.1	Implantation des constructions	208
2.2	Volumétrie des constructions	209
2.3	Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	210
2.4	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction.....	211
III.	Chapitre 3_Equipements et réseaux	212
3.1	Accès et voies de circulation.....	212
3.2	Stationnement	213
3.3	Réseaux.....	214
PARTIE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES		215
_LA ZONE N		216
I.	Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	217
1.1	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	217
1.2	Mixité fonctionnelle et sociale	221
II.	Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	221
2.1	Implantation des constructions	221
2.2	Volumétrie des constructions	223
2.3	Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	223
2.4	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction.....	225
III.	Chapitre 3_Equipements et réseaux	226
3.1	Accès et voies de circulation.....	226
3.2	Stationnement	226
3.3	Réseaux.....	227
PARTIE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS « RECONNAISSANCE DE L'EXISTANT » ET AUX		
STECAL		228

_LES SECTEURS « RECONNAISSANCE DE L'EXISTANT » DANS LES COMMUNES SOUMISES A LA LOI LITTORAL229

I.	Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	230
1.1	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	230
1.2	Mixité fonctionnelle et sociale	234
II.	Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	234
2.1	Implantation des constructions	234
2.2	Volumétrie des constructions	235
2.5	Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	235
2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction.....	236
III.	Chapitre 3_Equipements et réseaux	237
3.1	Accès et voies de circulation.....	237
3.2	Stationnement	237
3.3	Réseaux.....	237

_LES STECAL238

I.	Chapitre 1_ destinations des constructions, USAGES DES SOLS ET NATURES D'activités	239
1.1	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	239
1.2	Mixité fonctionnelle et sociale	241
II.	Chapitre 2_Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	241
2.1	Implantation des constructions	241
2.2	Volumétrie des constructions	243
2.6	Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions	244
2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction.....	244
III.	Chapitre 3_Equipements et réseaux	245
3.1	Accès et voies de circulation.....	245
3.2	Stationnement	246
3.3	Réseaux.....	246

PARTIE VII- ANNEXES247

I.	Prescriptions spécifiques concernant certains éléments de patrimoine protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.....	248
II.	Règles pour la prise en compte du risque de submersion lié à l'estuaire de la Loire.....	251

Recommandations pour limiter la vulnérabilité des projets et renforcer la résilience du territoire face au risque253**I - DISPOSITIONS APPLICABLE A L'ENSEMBLE DES SECTEURS CONCERNES PAR UN RISQUE DE SUBMERSION (Hors zone industrialo-portuaire)254****DISPOSITIONS GENERALES.....255**

III.	A – Occupations et utilisations du sol interdites	255
------	---	-----

IV. B – Occupations et utilisations du sol admises sous réserve	256
SECTEURS NON URBANISES SOUMIS A UN RISQUE MODERE et BANDE DE PRECAUTION : INCONSTRUCTIBLES SAUF EXCEPTIONS.....	258
SECTEURS NON URBANISES SOUMIS A UN RISQUE FORT ET TRES FORT : INCONSTRUCTIBLES SAUF EXCEPTION	259
SECTEURS URBANISES SOUMIS A UN RISQUE MODERE : CONSTRUCTIBLES AVEC PRESCRIPTION ..	262
SECTEURS URBANISES SOUMIS A UN RISQUE FORT ET TRES FORT : INCONSTRUCTIBLES SAUF EXCEPTIONS	264
V. A – Exceptions	264
VI. B - Renouvellement urbain.....	265
VII. C - Dent creuse.....	265
BANDE DE PRECAUTION	266
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE SUBMERSION AU SEIN DE LA ZONE INDUSTRIALO-PORTUAIRE	267
A – Constructions et installations interdites.....	267
B – Prescriptions à respecter pour l’ensemble des projets	267
Ensemble cartographique concerné par l'aléa estuaire.....	268

PREAMBULE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé de réception - Page 11 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025



I. LE CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des 6 communes de la Communauté de Communes Sud Estuaire : **Corsept, Frossay, Paimboeuf, Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Père-en-Retz, Saint-Viaud**.

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre d'autres législations : dispositions du Règlement National de l'Urbanisme (RNU) qui restent applicables, dispositions issues d'autres Codes (Code civil, Code de l'environnement, Code du patrimoine, etc.), Servitudes d'Utilité Publique (SUP), Règlement Sanitaire Départemental (RSD), etc.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Sud Estuaire est le document de politique locale en matière d'urbanisme. Il comprend trois pièces opposables :

- > **un règlement écrit** (le présent document),
- > **un règlement graphique** (le plan de zonage),
- > **des orientations d'aménagement et de programmation** (aussi appelées « OAP »).

Le territoire est divisé en zones d'enjeux différents (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles). Certains secteurs font l'objet de règles spécifiques, supplémentaires aux règles de la zone dans laquelle ils se trouvent (il peut s'agir de secteurs affectés par des prescriptions graphiques particulières dont les règles sont inscrites dans les dispositions générales du PLUi ou d'orientations dans le cadre d'OAP sectorielles).

Le règlement écrit comprend donc des règles applicables sur des périmètres différents :

- > pour l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Sud Estuaire : des dispositions générales s'ajoutant aux règles de la zone,
- > pour chaque zone : des règles d'urbanisme régissant les droits à construire et les activités,
- > pour certains secteurs : des prescriptions spécifiques s'ajoutant aux règles de la zone, elles sont précisées dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi.

II. COMMENT LIRE LE REGLEMENT ?

J'ai un projet : comment savoir ce que je peux faire ?

Etape 1 : Je me reporte au plan de zonage pour localiser ma parcelle

Ma parcelle peut être concernée par deux types d'éléments graphiques :

- > Un aplat de couleur qui va indiquer à quelle(s) zone(s) la parcelle s'intègre (U, AU, A ou N). Le nom de la zone est indiqué sur le plan de zonage ainsi que dans la légende
- > Des motifs qui se surajoutent à cet aplat de couleur. Cela peut être des motifs surfaciques (hachures, rayures, quadrillages, etc.), linéaires (pointillés, lignes pleines, etc.) ou ponctuelles (points, étoiles, etc.) Ces éléments indiquent des réglementations particulières liées à la nature des milieux ou des constructions. Si votre parcelle est concernée par
- > r un motif de ce type, référez-vous à la légende pour en connaître la nature. La réglementation associée s'ajoute à celle de la zone et est consultable dans la rubrique associée du règlement

Etape 2 : Je me reporte aux dispositions générales, applicables sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes.

Les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des zones du territoire.

Elles :

- > Rappelent l'articulation du PLUi avec une partie des autres dispositions et législations en vigueur,
- > Précisent les règles associées aux prescriptions graphiques (les motifs qui se surajoutent aux zones, comme indiqué ci-avant),
- > Regroupent des règles communes à toutes les zones concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère d'une part et les équipements et réseaux d'autre part.

En fonction de la nature de votre projet, les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles pourront vous aider à comprendre de façon plus illustrée les intentions de la Communauté de Communes Sud Estuaire.

ETAPE 3 : Je me reporte aux dispositions particulières à la zone concernée du document pour connaître les attentes spécifiques à chaque zone

Le territoire est divisé en zones qui se différencient par leurs vocations et les caractéristiques.

Les règles spécifiques à chaque zone traduisent donc les obligations pour permettre la meilleure insertion de la nouvelle construction au sein de la trame existante. Elles concernent :

- > Les usages des sols et les destinations des constructions (autorisés ou exclus),
- > Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (implantation, volumétrie, qualité architecturale, traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions),
- > Les équipements et réseaux (accès, voies, stationnement, réseaux divers).

ETAPE 4 : Si je suis concerné(e), je me reporte aux prescriptions particulières indiquées sur le plan de zonage

Certains éléments (patrimoine bâti ou naturel, zone humide...) nécessitent des réglementations spécifiques. Ils sont indiqués sur le plan de zonage et vous trouverez la réglementation spécifique, qui s'ajoute aux réglementations de chaque zone, dans le chapitre des « prescriptions particulières ».

Concernant les secteurs spécifiques concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), nous vous invitons à consulter le document correspondant du dossier pour connaître les attentes correspondantes.

Les OAP sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet. Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les OAP afférentes. Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les OAP, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur. Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES (U) correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (R.151-18 du Code de l'urbanisme).

Les zones urbaines sont les suivantes :

- La **zone Ua** qui correspond aux centres bourgs historiques. Elle comprend 3 secteurs :
 - **Un secteur Uaa**, correspondant au centre-ville des Pins à Saint-Brevin-les-Pins
 - **Un secteur Uab**, correspondant à la centralité de l'Océan à Saint-Brevin-les-Pins. Il comprend un sous-secteur :
 - **Uab1**, correspondant au secteur du casino.
 - **Un secteur Uac**, correspondant aux centralités de Corsept, Frossay, Paimboeuf, Saint-Père-en-Retz et Saint-Viaud. Il comprend un sous-secteur :
 - **Uac1**, correspondant à l'hypercentre au sein du centre-bourg de Paimboeuf
- La **zone Ub** recouvre les extensions urbaines périphériques des centre-anciens, sous forme pavillonnaire la plupart du temps. Elle comprend 3 secteurs :
 - **Un secteur Uba**, qui correspond à une partie des tissus périphériques de Saint-Brevin-les-Pins (entre l'Océan et les Pins) ainsi qu'à une partie des tissus périphériques de Paimboeuf. Il comprend deux sous-secteurs :
 - **Uba1**, correspondant à des espaces soumis à une densité minimale à respecter.
 - **Uba2**, correspondant à un secteur dont les dispositions réglementaires sont uniquement fixées dans l'OAP associée.
 - **Un secteur Ubb**, qui correspond aux autres tissus périphériques de Paimboeuf, aux tissus périphériques situés à Saint-Père-en-Retz, à ceux situés à l'Est de la Route Bleue à Saint-Brevin-les-Pins, ainsi qu'aux tissus périphériques de Corsept, Frossay et Saint-Viaud.
 - **Un secteur Ubc**, qui correspond aux tissus périphériques à l'Ouest de la Route Bleue à Saint-Brevin-les-Pins, aux abords du secteur Uba
- La **zone Uc** recouvre les campings situés au sein ou dans la continuité des tissus urbanisés
- La **zone Ue** qui correspond à des sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- La **zone Up** liée aux activités portuaires et nautiques. Elle comprend deux secteurs :
 - **Upa**, lié au site du Carnet
 - **Upb**, dédié à un secteur portuaire spécifique à Paimboeuf.
- La **zone Uv** correspondant aux Villages délimités dans le cadre de la loi Littoral
- La **zone Ux** qui concerne des espaces dédiés aux activités économiques et commerciales. Elle comprend 2 secteurs :
 - Un **secteur Uxm** dédié à une mixité de fonctions. Il rassemble :
 - Un **sous-secteur Uxm1**, défini pour correspondre aux Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) de proximité, dont un sous-secteur Uxm1a, prévu pour les SIP structurants
 - Un **sous-secteur Uxm2**, délimité pour le site spécifique de la gendarmerie
 - Un **secteur Uxi** qui regroupe des activités à dominante industrielle. Il comprend :
 - Un **sous-secteur Uxi1** correspondant à des zones exclusivement industrielles

- Un **sous-secteur Uxi2** correspondant à des zones à dominante industrielle mais accueillant possiblement une plus grande mixité de fonctions
- La **zone Ulittoral** qui correspond à des secteurs urbanisés isolés à vocation résidentielle dominante dans les communes concernées par la loi Littoral

_LES ZONES A URBANISER (AU) correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone » (R.151-20 du Code de l'urbanisme).

Les zones à urbaniser sont les suivantes :

- La **zone 1AUh** qui correspond aux espaces à urbaniser à vocation dominante d'habitat. Elle comprend deux secteurs spécifiques :
 - Le **secteur 1AUh1**, dédié à la zone de la Bresse à Saint-Brevin-les-Pins.
 - Le **secteur 1AUh2**, dédié à la zone de la Guerche Nord-Est à Saint-Brevin-les-Pins.
- La **zone 1AUx** qui correspond aux espaces à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques et commerciales. Elle comprend deux secteurs :
 - Le **secteur 1AUx1**, dédié à l'extension des activités de la Laiterie à Saint-Père-en-Retz.
 - Le **secteur 1AUx2**, dédié à l'extension de la zone de la Guerche.
- La **zone 1AUhx** qui correspond à une zone à urbaniser à vocation mixte habitat et économie.
- La **zone 1AUe** qui correspond aux espaces à urbaniser à vocation dominante d'équipements.
- La **zone 1AUt** qui correspond aux espaces à urbaniser à vocation dominante touristique.
- La **zone 1AUpa** qui correspond aux espaces à urbaniser liés au site du Carnet.
- La **zone 2AUh** qui correspond aux espaces à urbaniser dont l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLUi. Elle est à dominante habitat. Elle comprend un secteur :
 - Le **secteur 2AUh1**, dédié à l'accueil de constructions destinées à l'hébergement (et non au logement).
- La **zone 2AUhx** qui correspond aux espaces à urbaniser dont l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLUi. Sa vocation est mixte (habitat / activités économiques).

_LES ZONES AGRICOLES (A) correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (R.151-22 du Code de l'urbanisme).

- La **zone A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique. Elle comprend :
 - Un **secteur Aa**, défini pour les communes soumises à la loi Littoral.

_LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (R.151-24 du Code de l'urbanisme).

Parmi **les zones naturelles**, on distingue :

- La **zone N**, correspondant aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et des paysages.
- Un **secteur Na**, défini pour les communes soumises à la loi Littoral.
- Un **secteur Ns**, recouvrant les espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue écologique et représentant un rôle dans la connectivité de la trame verte et bleue de la Communauté de Communes Sud Estuaire
- Un **secteur Np**, regroupant des espaces de protection stricte en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt esthétique (paysage), où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées. Ces secteurs comprennent notamment les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances en dehors des espaces naturels sensibles.
- Un **secteur Npl**, regroupant des espaces de protection stricte des paysages où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées, et correspondent à la modernisation des installations de mise à l'eau (activités liées à la navigation de plaisance).
- Un **secteur Npm**, correspondant au domaine public maritime. Il comprend un **sous-secteur Npm1**, correspondant au domaine public maritime du secteur du Branly à Saint-Brevin-les-Pins.
- Un **secteur Ni**, correspondant à des sites de loisirs.
- Un **secteur Ng** correspondant à des sites dédiés à l'accueil des gens du voyage.

_LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

A Saint-Père-en-Retz, seule commune non soumise à la loi Littoral, le règlement prévoit à titre exceptionnel des secteurs au sein de la zone Agricole ou Forestière et Naturelle où la constructibilité est autorisée de manière limitée (L.151-13 du Code de l'urbanisme).

Il s'agit des secteurs suivants :

- Les STECAL dédiés aux activités de camping : **Ac1 et Nc1**.
- Les STECAL dédiés aux équipements isolés : **Ae1 et Ne1**.
- Les STECAL dédiés aux activités de loisirs isolées : **Al1**.
- Les STECAL dédiés aux activités économiques isolées : **Ax1**.
- Les STECAL dédiés aux activités commerciales isolées : **Axc**.

_LES SECTEURS « RECONNAISSANCE DE L'EXISTANT » POUR LES COMMUNES CONCERNEES PAR LA LOI LITTORAL

Le règlement tient compte de situations existantes, notamment liées à des constructions hors habitations, situées dans les communes concernées par la loi Littoral. Les secteurs suivant ont été définis :

- Les secteurs dédiés aux activités existantes de camping : **Nc2**.
- Les secteurs dédiés aux équipements existants isolés : **Ae2 et Ne2**.
- Les secteurs dédiés aux activités de loisirs existantes isolées : **AI2 et NI2**.
- Les secteurs dédiés aux activités économiques existantes isolées : **Ax2 et Nx2**.

IV. ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du règlement doit :

- > Respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire de l'intercommunalité,
- > Respecter le règlement qui lui est propre et qui observe l'architecture suivante :

_CHAPITRE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

_CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ce chapitre fixe les règles concernant :

- > la volumétrie et l'implantation des constructions (emprise au sol, hauteur, implantation),
- > les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture, d'espaces libres et de traitement des abords.

_CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ce chapitre définit les dispositions relatives à la desserte des terrains, au raccordement aux réseaux et aux conditions de stationnement.

V. LEXIQUE

Notions techniques

Accès

L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir

en toute sécurité :

La largeur de l'accès se mesure hors tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie de la construction, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

Activité accessoire / activité secondaire

Est considérée comme accessoire une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale, de manière complémentaire et en lien direct avec l'activité principale sans qu'elle ne soit indispensable à celle-ci.

Par exemple, les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) localisées sur le lieu de l'exploitation agricole sont accessoires d'une exploitation agricole ; les espaces d'exposition, un local de vente, un restaurant d'entreprise sont accessoires d'une activité de production ou de fabrication d'une entreprise.

Affouillement et exhaussement du sol

Travaux entraînant une modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

Alignement

Il s'agit de la limite entre le domaine public (emprises publiques, voie publique ou voie privée s'y substituant) et les terrains riverains. Lorsqu'il n'est pas prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré au document graphique via un emplacement réservé.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale. L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale. Elle entretient un lien fonctionnel avec la construction principale, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (sinon ces constructions sont considérées comme des extensions). La destination des

annexes (au titre du Code de l'urbanisme) est réputée identique à celle de la construction à laquelle elle se rattache.

Exemples : Des annexes à une maison d'habitation peuvent être des abris de jardins, celliers, remises, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, piscines...

Précision : Les piscines, lorsqu'elles ne sont pas situées à proximité immédiate de la construction d'habitation existante et qu'elles ne forment pas avec elle un ensemble architectural, sont considérées comme des annexes (sinon elles sont considérées comme des extensions).

Attique

Le (ou les) dernier(s) niveau(x) placés au sommet d'une construction et situé(s) en retrait des façades donnant sur l'emprise publique. Ce retrait ne peut être inférieur à 2 mètres.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Caravane

Véhicule terrestre habitable, destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Césure

Interruption du bâti sur toute sa hauteur et sur toute son épaisseur. Des jonctions de type passerelle entre les deux parties d'une construction peuvent être réalisées dans une césure à condition qu'elles ne s'étendent pas sur plus de deux niveaux consécutifs. La césure doit comporter *a minima* des ouvertures secondaires (baies constituant l'éclairage secondaire d'une pièce principale ou baie d'éclairage d'une pièce secondaire) sans face à face et doit être, si possible, le lieu de distribution de la cour ou du jardin ou accueillir d'autres usages. La césure ne doit pas contenir de rampe d'accès au stationnement en sous-sol

pour les véhicules, sauf en cas d'impossibilité manifeste, au regard notamment de la configuration du terrain et des conditions techniques. L'aménagement paysager de ces espaces doit être favorisé pour offrir des complémentarités avec les aménagements de l'espace public, en favorisant la biodiversité, tout en offrant une qualité esthétique venant participer à l'ambiance de la rue.

Clôture

Tout aménagement de faible emprise au sol visant à délimiter une propriété, par l'édification d'une paroi opaque, l'installation de dispositifs à claire-voie, grillagés ou percés, ou la plantation d'essences végétales et intégrant ou non un portail.

Coefficient de Biotope (ou Coefficient de Biotope par Surface - CBS)

Valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction.

Elle intègre une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité et à la présence de la nature en ville, de leur contribution à la régulation du microclimat.

Le CBS permet ainsi de garantir le maintien d'une qualité environnementale de l'unité foncière considérée.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre correspond à la proportion des espaces en pleine terre par rapport à la surface de l'unité foncière. La pleine terre est un espace non construit réunissant les conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable
- Son sous-sol est libre de toute construction, installation et équipement sur une profondeur de 10mètres à compter de sa surface à l'exclusion du passage de réseaux
- Il doit pouvoir recevoir des plantations

Combles

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment. La surface avec une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 1.80 couverte par le comble, qu'il soit aménagé ou non, doit être inférieure à la surface du niveau inférieur.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, en tout type de matériau qui génère un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une construction édifiée, soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction ou installation réversible

Sont entendues les constructions ou installations offrant la possibilité de se déconstruire dans sa totalité et de rendre un site en l'état sans avoir besoin de mener de gros travaux de démolition et de dépollution. L'absence de dalle béton est une de ses caractéristiques.

Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Construction de second rang

Construction dont l'accès s'opère par une bande d'accès limitée (ou une servitude de passage) depuis la voie ou emprise publique.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage sont entendus comme suit au sens du présent document La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas l'affectation de l'espace considéré, qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération, et c'est le cas de la substitution d'essences forestières.

Défrichement

Conformément à l'article L. 341-1 du Code forestier, sdes défrichements sont des opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vues desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la nature du terrain.

Démolition

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

Desserte

La desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin (y compris via une servitude passage) qui permet d'approcher le terrain sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Destinations et sous-destinations des constructions

La notion de destination revoie à l'usage en vue duquel la construction a été édifiée Les destinations sont au nombre de 5 comprennent 21 sous-destinations.

Le PLUi définissent les possibilités d'usage des bâtiments au regard de ces 5 destinations et 21 sous-destinations prévues par le Code de l'urbanisme. Par ailleurs, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 sont contrôlés dans le cadre de la déclaration préalable.

Egout de toit

Limite ou ligne basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour aller ensuite dans une gouttière.

Eaux pluviales

Toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur le sol ou toute surface les réceptionnant.

Emprise au sol

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

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

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

Espace de pleine terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace non construit peut être

qualifié de pleine terre si sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales) ne portant pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et qu'il peut recevoir des plantations. Les aires de stationnement, quel que soit le revêtement, ainsi que leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Espace libre

Surface de terrain non occupée par des constructions. Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement ainsi que les voies de circulation, les cheminements de toute nature, et les terrasses non-constitutives d'emprise au sol.

Extension

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

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

Installation

Une installation n'a pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme ; ce dernier ne peut y vivre ou y exercer une activité (exemples : chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations, murs, clôtures...).

Imperméabilisation des sols

Le sol imperméabilisé est celui dans lequel l'eau de pluie ne peut plus pénétrer. Il comprend les surfaces occupées par les bâtiments en superstructures, en infrastructure (bâtiment enterré et parkings), ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (bitume, enrobé, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.).

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitat de loisirs

Les habitats de loisirs incluent les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).

Une Habitation Légère de Loisirs est une construction à usage de loisirs, démontable ou transportable et occupée de manière saisonnière ou temporaire.

Une Résidence Mobile de Loisirs est un véhicule terrestre habitable, à usage de loisirs, destiné à une occupation temporaire ou saisonnière et qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction, mais que le Code de la route interdit à la circulation.

Hauteur

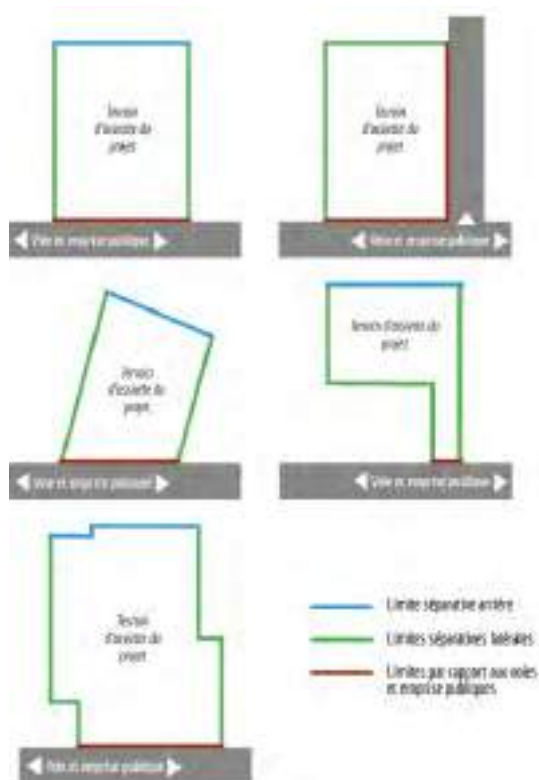
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus bas situé à sa verticale et son point le plus haut. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Suivant le mode d'application de la règle le point le plus haut à prendre comme référence peut être le haut du faîtage de la construction, le haut de l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère.

Pour l'application du calcul de la hauteur, se référer au III de la partie 1 sur les dispositions générales.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'unité foncière et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes. Ainsi, un terrain situé à l'angle de plusieurs voies est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.



Local accessoire

Le local accessoire dépend, ou fait partie intégrante, d'une construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...

Conformément à l'article R.151-29 du Code de l'urbanisme, le local accessoire est réputé avoir

la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

Logement de fonction

Construction utilisée pour l'habitation en lien avec une activité. Elle est considérée comme un local accessoire et nécessaire à l'activité du site. Le logement de fonction est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

Logement social

Un logement social est un logement identifié au titre de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Sont identifiés :

- les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré,
- les autres logements conventionnés,
- les logements ou lits des logement-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logement-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile,
- les terrains locatifs familiaux,
- les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé.

Sont par ailleurs considérés comme logements sociaux ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit

Sont assimilés aux logements sociaux :

- A compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la [loi n° 2018-1021](#) du 23 novembre 2018 et pendant les cinq années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° [84-595](#) du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention

et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

- Les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article [L. 255-1](#).

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Matériaux perméables

Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage. Ils permettent de réaliser des aires de foulées stabilisées, hors eau, praticables par les piétons et/ou les véhicules et favorisent l'infiltration des eaux pluviales vers le sol sous-jacent, ainsi que l'évapotranspiration (lorsqu'il y a présence de végétation) et le ralentissement de l'eau de ruissellement excédentaire.

Mutualisation du stationnement

La mutualisation consiste à limiter l'offre privée associée à chaque projet en créant des parkings communs rassemblant les besoins complémentaires de projets proches ou associés. Elle repose sur le phénomène de foisonnement : il s'agit de la répartition des besoins instantanés émanant de plusieurs générateurs comme les commerces, les logements, le tertiaire, un équipement public, etc., et ce sur une offre mutualisée. Une mutualisation des stationnements peut être entendue dès lors que les usagers d'au moins deux bâtiments de destinations différentes occupent un même espace.

Opération d'ensemble / Opération d'aménagement d'ensemble

La notion d'opération d'ensemble ne fait pas référence à une procédure particulière mais signifie que l'opération suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement, et comprend un ou des équipement(s) interne(s) commun(s) (voirie, réseaux, espaces publics,

etc.), ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Reconstruction à l'identique

Le terme de « reconstruction à l'identique » s'entend comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démolé. Il s'agit donc de reconstruire le bâtiment tel qu'il avait été initialement autorisé, que ce soit dans ses dimensions, son volume et son implantation.

Lorsque le projet est différent de la construction sinistrée, il n'est pas fait application des dispositions de l'article L.111-15 qui visent à préserver des droits acquis. Le projet sera alors apprécié au regard des règles d'urbanisme en vigueur et applicables aux constructions nouvelles.

Retrait

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir de tout point de la construction.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces au sol de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces au sol d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement des terres.

Terrasse/toiture végétalisée

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétique, hydraulique, phonique et esthétique.

Unité foncière ou terrain

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation

La voie publique ou privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise d'une voie comprend la plate-forme de la voie (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Voies en impasse

Une voie en impasse ne comporte qu'un seul et unique point d'entrée/sortie ouvert à la circulation des véhicules

Destinations et sous-destinations

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE (DESTINATION)

Cette destination comprend 2 sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière.

Exploitation agricole (sous-destination)

Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Exploitation forestière (sous-destination)

Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION (DESTINATION)

Cette destination comprend 2 sous-destinations : logement, hébergement.

Logement (sous-destination)

Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Hébergement (sous-destination)

Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les

résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE (DESTINATION)

Cette destination comprend 7 sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service avec l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

Artisanat et commerce de détail (sous-destination)

Recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Restauration (sous-destination)

Recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle

Commerce de gros (sous-destination)

Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service avec l'accueil d'une clientèle (sous-destination)

Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

Hôtels (sous-destination)

Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des

appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques (sous-destination)

Recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma (sous-destination)

Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (DESTINATION)

Cette destination comprend 7 sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques des administrations publiques et assimilés (sous-destination)

Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de

réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (sous-destination)

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacle (sous-destination)

Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Equipements sportifs (sous-destination)

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Lieux de culte (sous-destination)

Recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Autres équipements recevant du public (sous-destination)

Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE (DESTINATION)

Cette destination comprend 5 sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Industrie (sous-destination)

Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt (sous-destination)

Recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Bureau (sous-destination)

Recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Centre de congrès et d'exposition (sous-destination)

Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cuisine dédiée à la vente en ligne (sous-destination)

Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

PARTIE I - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

I. ARTICULATION DES REGLES DU PLUI AVEC LES AUTRES DISPOSITIONS/LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET/OU A L'UTILISATION DES SOLS

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) doivent respecter **les dispositions du PLUi ainsi que les réglementations distinctes au PLUi**, s'appliquant indépendamment.

Ces législations, règles et plans pouvant porter effet en matière d'urbanisme sont de nature variée et peuvent relever de législations du Code de l'urbanisme mais aussi d'autres codes : Code de l'environnement, Code civil, Code de la construction et de l'habitation, etc.

Ces dispositions sont présentées ci-après afin de faciliter l'appréhension du droit des sols. Ce chapitre n'a pas vocation d'exhaustivité et ces dispositions peuvent évoluer indépendamment du PLUi.

Dispositions impératives du règlement national d'urbanisme (RNU)

Plusieurs articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquent sur l'ensemble du territoire intercommunal malgré l'existence du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), dont :

L'ARTICLE R.111-2 du Code de l'urbanisme :

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

L'ARTICLE R.111-4 du Code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de **vestiges archéologiques**.

L'ARTICLE L.111-15 du Code de l'urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa **reconstruction à l'identique** est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

L'ARTICLE L.111-23 du Code de l'urbanisme :

La **restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L'ARTICLE R.111-25 du Code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de **logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat**.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

L'ARTICLE R.111-26 du Code de l'urbanisme :

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

L'ARTICLE R.111-27 du Code de l'urbanisme :

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**.

Loi Littoral

5 communes du territoire sont soumises aux dispositions relatives à la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » : **Corsept, Frossay, Paimboeuf, Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Viaud**.

Droit des tiers et le Code Civil

Il est rappelé que les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve des droits des tiers : l'autorité d'urbanisme vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme mais ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé.

Il s'agit notamment les servitudes légales définies par le Code civil (servitudes de vue par exemple).

Il est donc conseillé de s'assurer que le projet tel qu'autorisé par le PLUi, respecte également les autres réglementations.

Servitudes d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui s'imposent, dans tous les cas, aux nouvelles occupations et utilisations des sols, les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Ces servitudes sont annexées au PLUi.

Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLUi.

Le territoire de la CCSE est ainsi notamment concerné par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) côte de Jade. La commune de Saint-Brevin-les-Pins est située dans son périmètre. Les annexes du PLUi comprennent la carte et les dispositions réglementaires associées.

Abords des monuments historiques

Les communes concernées par la présence d'un monument historique sont impactées par des périmètres à leurs abords, qui constituent des servitudes d'utilité publique. Dans ces périmètres, l'architecte des bâtiments de France (ABF) émet un avis sur les autorisations d'urbanisme et peut imposer des prescriptions plus contraignantes que celles inscrites dans le règlement du PLUi. Cet avis est dit « conforme », c'est-à-dire qu'il est obligatoirement suivi par l'autorité en charge de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les communes concernées sont les suivantes : Paimboeuf, Saint-Brevin-les-Pins, Saint-Viaud, Saint-Père-en-Retz

Paimboeuf et Saint-Brevin-les-Pins sont concernées par des périmètres délimités des abords.

Site patrimonial remarquable

La commune de Saint-Brevin-les-Pins est concernée par un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Constituant une servitude d'utilité publique, ce document est annexé au PLUi. Elle comprend, au sein d'un ou plusieurs périmètres délimités, un règlement qui contient des prescriptions visant à la mise en valeur du bâti et des paysages et intégrant des objectifs de développement durable. Les pétitionnaires concernés par le SPR doivent se référer au PLUi et au règlement du SPR, pouvant comprendre des dispositions plus contraignantes concernant la protection du patrimoine.

Dispositions relatives aux routes et à la voirie

Le régime des routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une **bande de cent mètres** de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière **et de soixante-quinze mètres** de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19 du Code de l'urbanisme.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- > 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- > 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- > 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- > 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- > 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Ces marges d'inconstructibilité peuvent être réduites sous réserve que le PLUi comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que les nouvelles règles d'implantation sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le territoire est concerné par les voies à grande circulation suivantes : D277 (entre Saint-Brevin-les-Pins et Corsept), D77 (entre Paimboeuf et Corsept), D723 (entre Bouguenais et Paimboeuf), la RD213 (entre La Bernerie et Guérande).

Pour l'ensemble des projets situés en secteur urbanisé, bien que la proximité avec une route classée à grande circulation n'ait pas d'impact sur la constructibilité des terrains en application des dispositions précitées, il sera demandé au pétitionnaire de justifier de mesures pour la prise en compte des nuisances sonores liées au trafic routier (présence d'un mur anti-bruit, d'une trame végétale ou d'une déclivité atténuant ces nuisances, etc.)

Secteurs affectés par le bruit

Les secteurs affectés par une servitude de bruit sont documentés en annexe du PLUi ;

Défrichement soumis à autorisation administrative

Le défrichement consiste à détruire l'état boisé d'un terrain et à mettre fin à sa destination forestière.

Sur l'ensemble du territoire, tout défrichement, quelle qu'en soit la surface, dans un **bois de superficie supérieure ou égale à 1 hectare**, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation préalable.

Également, tout défrichement, quelle qu'en soit la surface, dans un **parc ou un jardin clos attenant à une habitation principale et de surface supérieure ou égale à 1 hectare**, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1^{er} du livre III du Code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre du même code, relève également d'une autorisation administrative préalable.

Régime des risques technologiques

Les projets d'implantation de bâtiments et installations d'activités (activités industrielles, artisanales, agricole, de production ou de distribution d'énergie, etc.) peuvent être soumis à des régimes spécifiques. Ces régimes visent à garantir les précautions nécessaires pour éviter de porter atteinte à l'environnement ou à la santé et la sécurité des riverains.

Régime SEVESO

En France, les activités susceptibles de provoquer un danger grave pour l'homme et l'environnement sont soumises à autorisation environnementale. C'est le cas des établissements Seveso. L'inspection des installations classées instruit le dossier, qui sera ensuite soumis à une enquête publique et à l'avis notamment de toutes les collectivités territoriales concernées. Le préfet prend sa décision par voie d'arrêté préfectoral qui fixe les dispositions techniques et organisationnelles que doit respecter l'installation.

Régime des Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) peuvent avoir des impacts (pollution de l'eau, de l'air, des sols, ...) et présenter des dangers (incendie, explosion, ...) sur l'environnement. Pour ces raisons, elles sont soumises à des réglementations spécifiques.

Si le projet est concerné par un régime d'autorisation (A), d'enregistrement (E), de déclaration (D et DC), de déclaration (D), il s'agit d'une ICPE. Cette nomenclature détermine également si les installations sont concernées par les risques d'accidents majeurs (Seveso seuil haut ou bas) ou par la directive sur

les émissions industrielles (IED).

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 31 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

La gestion de ce régime est assurée par le préfet qui est en charge de l'application de cette réglementation et il s'appuie pour cela sur les inspecteurs ICPE de la DDCSPP (ex DSV).

Règles de réciprocité pour les constructions agricoles et les maisons à proximité d'une exploitation

Le principe de réciprocité des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.

Au titre de réglementations sanitaires, **certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations** ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par les Règlements sanitaires départementaux (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE).

Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

Néanmoins l'article L.111-3 du Code rural prévoit des cas d'exception :

- > des règles spécifiques locales : des règles peuvent être fixées par le PLU, ou pour par les communes non dotées de PLU, par délibération du conseil municipal après avis de la Chambre d'agriculture et enquête publique, pour tenir compte de l'existence de bâtiments agricoles antérieurs implantés. Lorsque des règles spécifiques sont fixées, il n'est pas possible d'obtenir une dérogation selon les modalités décrites ci-après,
- > par dérogation après avis de la Chambre d'agriculture : pour toute construction et tout changement de destination à usage non agricole, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée après avis de la Chambre d'agriculture. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées.
- > Il peut être dérogé sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par le Code rural.

Adaptations mineures

En rappel à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme [...] peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la **nature du sol**, la **configuration des parcelles** ou le caractère des **constructions avoisinantes** [...] ».

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En rappel de l'article R.151-21, dans les zones U et AU, « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Clôtures

A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à **déclaration préalable** en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Communautaire.

Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R.421-26 du Code de l'urbanisme et des délibérations des Conseils municipaux lorsqu'elles existent : le cas échéant, elles sont annexées pour information au présent PLUi.

Règlements des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de **lotissement de moins de 10 ans** sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la règle du PLUi s'applique, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

Dérogations au PLUi pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).

La mise en œuvre d'une **isolation en saillie des façades** ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectuée dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-6 du Code de l'urbanisme). En cas d'empiètement sur une emprise publique, il sera nécessaire de recueillir l'accord du gestionnaire de ce domaine.

La mise en œuvre d'une **isolation par surélévation des toitures** des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-7 du Code de l'urbanisme).

II. DISPOSITIONS AFFERANTES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Le présent chapitre définit les outils de prescriptions graphiques utilisés et figurant sur les plans de zonage réglementaire.

Les prescriptions graphiques du règlement (écrit et graphique) ont plusieurs vocations. Elles sont scindées en 4 types :

- > Article 1 : Les outils graphiques favorisant la mixité sociale et fonctionnelle,
- > Article 2 : Les outils favorisant la maîtrise foncière et la réalisation des projets,
- > Article 3 : Les outils réglementant l'usage des sols,
- > Article 4 : Les outils de protection patrimoniale, environnementale et paysagère.

Article 1 : Les outils graphiques favorisant la mixité sociale et fonctionnelle

Secteurs de mixité sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Des secteurs de mixité sociale ont été délimités sur le document graphique. Ils font l'objet d'un plan spécifique.

Types de secteur

Sont définis les secteurs suivants :

Secteur	Taux de logements locatifs sociaux exigé	Seuil de déclenchement	Communes concernées
Secteur de mixité sociale 1	10% minimum	Pour toute opération de logements comprenant 20 logements et plus	Frossay
Secteur de mixité sociale 2	20% minimum	Pour toute opération de logements générant la réalisation 300 m ² de surface de plancher et plus ou la réalisation de 3 logements et plus	Saint-Brevin-les-Pins
Secteur de mixité sociale 3	25% minimum	Pour toute opération de logements générant la réalisation de 10 logements et plus	Saint-Père-en-Retz
Secteur de mixité sociale 4	25% minimum	Pour toute opération de logements générant la réalisation de 500 m ² de surface de plancher et plus ou la réalisation de 5 logements et plus	Saint-Brevin-les-Pins
Secteur de mixité sociale 5	35% minimum	Pour toute opération de logements générant la réalisation de 300 m ² de surface de plancher et plus et plus ou la réalisation de 4 logements et plus	Saint-Brevin-les-Pins
Secteur de mixité sociale 6	30% minimum	Pour toute opération de logements générant la réalisation de 300 m ² de surface de plancher et plus et plus ou la réalisation de 4 logements et plus	Saint-Brevin-les-Pins
Secteur de mixité sociale 7	35% minimum	Pour toute opération de logements générant la réalisation 200 m ² de surface de plancher et plus ou la réalisation de 3 logements et plus	Saint-Brevin-les-Pins

Secteur de mixité sociale 8	40% minimum	Pour toute opération de logements générant la réalisation 200 m ² de surface de plancher et plus ou la réalisation de 3 logements et plus	Saint-Brevin-les-Pins
Secteur de mixité sociale 9	50% minimum	Pour toute opération de logements générant la réalisation 200 m ² de surface de plancher et plus ou la réalisation de 3 logements et plus	Saint-Brevin-les-Pins

Modalités d'application

Les secteurs de mixité sociale de type 4, 5 et 6 concernent les opérations de construction mais aussi d'extension et de changement de destination entraînant la réalisation de nouveaux logements. Saint-Brevin

Les autres secteurs de mixité sociale ne concernent que les opérations de construction nouvelle.

Linéaires commerciaux à protéger, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire. Elle ne s'applique pas pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les locaux techniques, etc., pour une mise aux normes ou la création d'un accès pour l'étage ou pour une surface arrière de la construction.

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme linéaires commerciaux à préserver, le **changement de destination** des constructions relevant des sous-destinations « Artisanat et Commerce de détail » et « Restauration » vers la sous-destination « Logement » est interdit.

Article 2 : Les outils favorisant la maîtrise foncière et la réalisation des projets

Emplacements réservés, au titre de l'article L.141-41 du Code de l'urbanisme

Des emplacements réservés ont été délimités sur le document graphique ; ils constituent une **servitude** gelant une emprise en vue d'une affectation prédéterminée. Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement.

La liste des emplacements réservés, de leurs objets et de leurs bénéficiaires est annexée.

Orientations d'aménagement et de programmation

Le présent règlement écrit est indissociable des autres pièces opposables du dossier de PLUi que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP complètent le règlement en définissant, au plus près des enjeux propres aux différentes secteurs du territoire, des orientations à visée pré-opérationnelles. Il existe deux types d'OAP dans le dossier de PLUi :

- > Les **OAP thématiques** qui portent sur l'ensemble du territoire et permettent de définir des orientations propres aux thématiques suivantes :
 - o Trame verte et bleue
 - o Patrimoine bâti
- > Les **OAP sectorielles** qui fixent des principes d'aménagement à mettre en œuvre dans le cadre des projets d'urbanisme sur le territoire.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

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

Des STECAL ont été délimités au sein des zones agricoles (A) et naturelles et forestières (N). Leur liste est précisée dans la partie III du préambule (division du territoire en zone).

Filets de hauteur

Des filets de hauteur ont été délimités sur le document graphique. Ils constituent la hauteur maximale pouvant être atteinte dans le périmètre concerné. A noter : lorsque le site fait l'objet d'une OAP, les dispositions de l'OAP peuvent imposer des variations de hauteur et une hauteur moindre que la hauteur maximum prévue par le filet de hauteur. Dans ce cas, le projet devra être compatible avec l'OAP ; cela engendrant parfois une hauteur maximum prévue par le filet de hauteur ne pouvant être in fine atteinte (au regard des enjeux du secteur).

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global, au titre de l'article L.141-1 5° du Code de l'urbanisme

Pour une durée maximale de 5 ans (à partir de l'approbation du PLUi), dans l'attente de l'approbation par la collectivité, en concertation avec les acteurs concernés, d'un projet d'aménagement global sur le devenir et l'évolution du site : pour les terrains compris dans le périmètre délimité au règlement graphique, les constructions ou installations nouvelles supérieures à 50 m² d'emprise au sol sont interdites. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection des bâtiments existants, ainsi que leur extension limitée à 50 m² d'emprise au sol, sont autorisés.

Article 3 : Les outils réglementant l'usage des sols

Bâti susceptibles de changer de destination, au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme

Dans les zones agricoles (A), naturelles et forestières (N), les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments repérés sur le document graphique comme susceptibles de changer de destination pour les sous-destinations précisées dans le règlement de chaque zone.

Le changement de destination est soumis à l'avis de la commission compétente.

Chemins à préserver, au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à la préservation des parties non bitumées des chemins à préserver identifiés aux documents graphiques sont interdites. Est, en outre, interdit :

- > de diminuer leurs emprises,
- > de les utiliser comme desserte principale automobile des terrains qui les jouxtent.

Secteurs concernés par le risque submersion, au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'urbanisme

En dehors du champ d'application du Plan de prévention des Risques Côte de Jade, les secteurs affectés par un risque de submersion marine lié aux débordements de l'estuaire de la Loire sont identifiés au règlement graphique du présent PLUi. Des règles annexées au présent règlement écrit précisent les mesures de constructibilité prises afin de réduire la vulnérabilité face aux aléas.

Secteurs concernés par le risque inondation, au titre de l'article R. 151-34-1° du Code de l'urbanisme

Les secteurs concernés par un aléa inondation par les eaux superficielles liés aux débordements de cours d'eau identifiés par les Atlas des zones inondables des cours d'eaux côtiers et liés à l'estuaire de la Loire sont annexés au présent PLUi. Des prescriptions graphiques pour la prise en compte des zones d'expansion des cours d'eau sont matérialisés. Sur les secteurs concernés, toute occupation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'habitat. L'extension des autres constructions est autorisée en dehors des secteurs d'aléa fort et à condition de ne pas accroître notablement les capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée.
- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou une autre construction autorisée Par exception à ce qui précède, sont autorisées sous réserve des autres dispositions du règlement :
 - 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) et les activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau ;
 - les constructions, ouvrages, installations, aménagements, remblais, déblais et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion ;
 - hors secteurs d'aléa fort, les annexes légères et les extensions mesurées d'habitations existantes permettant d'augmenter la sécurité des occupants et des biens.

L'édification de clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues pourra faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine (définis par rapport à la cote de référence immédiate (Xynthia + 20 cm, soit 4,40 m NGF-IGN69) dans les zones urbanisées et par rapport à la cote de référence à horizon 2100 (Xynthia + 60 cm, soit 4,80 m NGF-IGN69) dans les zones non urbanisées), les projets éventuellement autorisés sur les constructions nouvelles ou existantes devront être accompagnés de mesures de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment :

- Pour les piscines, la position de l'ouvrage doit être indiquée par un marquage visible au-dessus de la cote Xynthia + 60 cm. De plus, les équipements sensibles (filtration par exemple) des éventuels locaux techniques doivent être situés au-dessus de la cote Xynthia + 60 cm.

- Dans les secteurs dont l'altimétrie est inférieure à la cote Xynthia + 60 cm, les pièces de vie (chambre, séjour, salon, cuisine) sont interdites en rez-de-chaussée, sauf si le bâtiment est suffisamment rehaussé (plancher supérieur à la cote Xynthia + 60 cm). Les équipements techniques (chaudières, machineries d'ascenseurs, compteur électrique...) ou polluants sont à réaliser dans des pièces hors d'eau ou à une hauteur suffisante. En rez-de-chaussée, les réseaux sont disposés à 1m au-dessus du sol. En rez-de-chaussée, les matériaux doivent être en mesure d'assurer une bonne tenue du bâtiment aux pressions exercées par l'inondation et un blocage des remontées capillaires génératrices d'humidité, tout en facilitant l'assèchement et le nettoyage du bâtiment De manière à améliorer le retour à l'état initial en cas d'inondation, la construction favorisera la ventilation naturelle à travers des ouvertures opposées dans le sens des vents dominants.
- Pour les terrains situés à une altitude inférieure à 3,80 m NGF-IGN69, l'ensemble des surfaces non bâties demeurent perméables.
- Pour les terrains situés à une altitude comprise entre à 3,80 m et 4,80 m NGF-IGN69, 80% des surfaces non bâties demeurent perméables.
- Pour les terrains situés à une altitude supérieure à 4,80 m NGF-IGN69, 50% des surfaces non bâties demeurent perméables.
- Pour les terrains situés à une altitude inférieure à 4,80 m NGF-IGN69, les clôtures doivent permettre l'écoulement des eaux.
- En secteur inondable, il est conseillé que les équipements sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique...) soient surélevés à la cote Xynthia + 60 cm.

Secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol, au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme

Dans les espaces repérés sur le document graphique comme secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, toutes les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Sont également autorisés les affouillements et exhaussements en lien avec la mise en valeur des ressources naturelles.

Article 4 : Les outils de protection patrimoniale, environnementale et paysagère

Espaces boisés classés, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de **défrichement** prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Ce classement a pour effet de soumettre toutes les **coupes** et **abattages** à autorisation préalable (selon le g de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme). Des exceptions sont prévues avec l'article R.421-23-2 de ce même Code.

Espaces boisés classés significatifs, au titre de l'article L. 121-27 du Code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés significatifs sont identifiés au titre de l'article L. 121-27 avec l'accord de la CDNPS.

Espaces remarquables, au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral identifiés au règlement graphique, seuls peuvent être implantés, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur

aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- o 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- o 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- o 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- o 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - o a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article [R. 420-1](#) n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - o b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - o c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
- o 5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la [loi du 31 décembre 1913](#) ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement.
- o 6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
- o Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Des prescriptions plus spécifiques concernant certains éléments de patrimoine à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont en outre inscrites à l'annexe 1 du présent règlement.

Éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Pour l'ensemble des éléments de paysage à protéger (types 1 et 2)

Les éléments de paysage à protéger doivent conserver leur aspect végétal.

Les travaux autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à l'élément de paysage repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Pour les éléments de paysage à protéger de type 1 (commune de Saint-Brevin-les-Pins)

La destruction totale des plantations (arbustives et arborées) qui les compose est interdite. La destruction partielle peut être autorisée mais ne pourra être acceptée que :

- > Pour des raisons sanitaires
- > Ou pour des besoins techniques (réseaux, voiries, etc.) lorsqu'ils sont relatifs à des ouvrages d'intérêt collectif,
- > Ou pour permettre les coupes fixées à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme ainsi que les coupes liées à l'exploitation forestière,
- > Ou pour permettre la réalisation de constructions, aménagements et installations qui y sont autorisés, à condition :
 - qu'aucune autre possibilité d'implantation du projet sur l'unité foncière préservant davantage le boisement existant n'est identifiée
 - que les modalités de replantation équivalente demandé ci-dessous peuvent être mises en œuvre
 - que la distance entre les fondations de la construction et les arbres à préserver est suffisante
 - que la réalisation des nouvelles constructions et aménagements ne conduisent pas à retirer tout caractère boisé à la parcelle

En cas d'abattage d'un arbre, il est demandé la plantation d'un nouvel arbre, aux caractéristiques équivalentes en termes de diamètre et de surface de houppier, et, si possible, d'essence. Une essence différente de celle de l'arbre abattu peut cependant être choisie, notamment dans le cadre de l'adaptation au changement climatique. Elle devra être choisie au regard des listes annexées à l'OAP thématique trame verte et bleue.

Pour les éléments de paysage à protéger de type 2 (autres communes)

La destruction totale des plantations (arbustives et arborées) qui les compose est interdite. La destruction partielle peut être autorisée mais ne pourra être acceptée que :

- > Pour des raisons sanitaires,
- > Ou pour des besoins techniques (réseaux, voiries, etc.) lorsqu'ils sont relatifs à des ouvrages d'intérêt collectif,
- > Ou pour permettre les coupes fixées à l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme ainsi que les coupes liées à l'exploitation forestière,
- > Ou pour permettre la réalisation des constructions, aménagements et installations qui y sont autorisés, si aucune alternative au déboisement n'est possible.

Dans ce dernier cas, la suppression des plantations doit être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales (cf listes annexées dans l'OAP thématique trame verte et bleue), devant être réalisée de préférence à proximité du secteur concerné par le projet de suppression des éléments paysagers.

Seuls sont autorisés dans les éléments de paysage à protéger de type 2 :

- > Les annexes et les extensions, si le règlement de la zone le permet et sous réserve d'une implantation ne remettant pas en cause le développement des arbres existants maintenus,
- > Les aménagements et installations liés à la valorisation de ces espaces (cheminements, aires de jeux, etc.) sous réserve qu'ils soient réalisés pour être réversibles et ne pas occasionner d'altération durable de la nature et des fonctions des sols.

Haies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

FORMALITES : Pour toutes les haies identifiées sur le règlement graphique

Sont soumis à déclaration préalable les opérations suivantes :

- > Création d'accès, élargissement d'entrées
- > Arasement de talus
- > Arrachage/suppression de haie

Ne sont pas soumises à déclaration préalable les opérations suivantes :

- > Elagage/Recépage ponctuel pour l'entretien courant
- > Abattages liés à la santé de l'arbre ou pour raison de sécurité
- > Recépage bosquet ou bois et éclaircissage permettant la régénération naturelle

REGLES

1/ Pour les haies identifiées sur le règlement graphique comme ayant un rôle hydraulique fort ou très fort

La suppression de la haie est interdite.

L'entretien courant est autorisé.

L'abattage ponctuel pour des raisons sanitaires ou de sécurité est autorisé.

2/ Pour les haies identifiées sur le règlement graphique comme ayant un rôle pour la biodiversité fort ou très fort (et sans rôle hydraulique fort ou très fort)

La suppression de la haie est interdite.

L'entretien courant est autorisé.

L'abattage ponctuel pour des raisons sanitaires ou de sécurité est autorisé.

La création d'un accès de 10 m maximum est autorisée :

- > Si c'est la seule alternative pour le passage d'engins agricoles,
- > Et si elle est accompagnée d'une plantation de nouvelle haie en compensation (en linéaire et en fonctionnalité).

3/ Pour les haies identifiées sur le règlement graphique comme ayant un rôle hydraulique modéré (et sans rôle fort ou très fort pour la biodiversité)

L'entretien courant est autorisé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Page 41 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025



L'abattage ponctuel pour des raisons sanitaires ou de sécurité est autorisé.

La suppression est autorisée sous réserve : en cas de suppression, la plantation de nouvelle haie en compensation est exigée (en linéaire et en fonctionnalité) et doit être effectuée en la positionnant parallèlement aux courbes de niveaux, dans la mesure du possible :

- > En rupture de pente,
- > Sur un axe de ruissellement,
- > A l'aval immédiat d'une parcelle en culture,
- > Avec une diversité de strates d'essences locales bocagères.

Si la haie reposait sur un talus, la replantation devra également se faire sur un talus.

4/ Pour les haies identifiées sur le règlement graphique comme ayant un paysager (et sans rôle hydraulique modéré, fort ou très fort et sans rôle biodiversité fort ou très fort)

En cas de suppression, la plantation de nouvelle haie en compensation est exigée (en linéaire et en fonctionnalité). Elle sera positionnée en répondant au moins à un des critères suivants :

- > Sur des lignes de force du paysage : lignes de crêtes et lignes d'horizon,
- > Sur un versant exposé aux vues,
- > En accompagnement d'une construction isolée
- > A l'interface entre une zone bâtie et un espace naturel ou agricole,
- > Au sein des zones à urbaniser en tant qu'élément structurant de l'espace public et en intégrant les nouvelles constructions dans le paysage.

Il s'agira de plus de favoriser la qualité paysagère intrinsèque de la haie par un mode de plantation (espacement, rythme) et choix d'essences permettant de retrouver la physionomie originelle de la haie arrachée (nombre de strates, largeur, continuité, etc.). En présence de réseaux aériens, lignes électriques ou téléphoniques et le long des routes départementales : privilégier les strates basses.

Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Le principe premier est celui de la préservation de la fonctionnalité des zones humides délimitées au document graphique.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas :

- > pour les programmes de restauration des milieux aquatiques visant la reconquête d'une fonctionnalité d'un écosystème aquatique ou humide et les ouvrages de prévention des inondations déclarés ou autorisés au titre de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du Code de l'environnement ;
- > pour l'entretien ou la réfection des accès sur les emprises existantes dans les secteurs de marais (chemins, voies et ouvrages de franchissement) ;
- > pour les pratiques d'assèchement et de mise en eau d'un marais salant et de son système hydraulique intrinsèque permettant la restauration, l'extension ou la création d'une activité salicole hors implantation de nouveaux bâtiments entraînant l'assèchement ou le remblai des zones humides concernées.

Les zones humides stratégiques pour la gestion de l'eau (ZSGE)

Cas général

Afin d'assurer le maintien des ZSGE identifiées par le SAGE, l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de ces zones, quelle que soit leur superficie, est interdit sauf s'il est démontré par le pétitionnaire :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 42 sur 269

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Réception par le préfet : 27/10/2025



- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes, ou à la salubrité publique tels que décrits à l'article L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales, sous condition de l'impossibilité technico-économique de délocaliser ou de déplacer ces enjeux ;

OU

- l'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones, les installations, ouvrages, travaux ou activités réalisés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique (DUP) ou présentant un caractère d'intérêt général, au sens de l'article L.211-7 du Code de l'environnement ou L.102-1 du Code de l'urbanisme ou relevant d'une déclaration de projet au titre de l'article L 126-1 du Code de l'environnement ;

OU

- l'impossibilité technico-économique de réaliser des travaux d'adaptation de bâtiments ou d'extension, autorisés, déclarés ou enregistrés, en dehors de ces zones ;

OU

- si le projet s'inscrit dans le cadre d'un aménagement nécessaire au maintien ou au développement de la navigation fluviale, sur les cours d'eau relevant du domaine public fluvial au sens de l'article L.2111-7 du Code général de la propriété des personnes, à la condition que le pétitionnaire démontre qu'une zone déjà aménagée ou artificialisée ne peut être, pour des motifs techniques, réutilisée pour réaliser cet aménagement ;

OU

- si le projet est d'intérêt stratégique national et relève du développement ou du maintien de l'activité industrialo-portuaire. Dans la conception et la mise en œuvre des cas d'exception cités précédemment, des mesures adaptées devront être définies par le maître d'ouvrage pour éviter, sinon réduire et à défaut compenser les impacts du projet, en respectant les principes visés à la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne en vigueur, ainsi que les règles suivantes. La compensation des impacts des projets sur les ZSGE, à défaut d'alternative et après réduction de ces impacts doit :

- viser un gain net de fonctionnalités équivalentes et cohérentes avec les fonctionnalités impactées, par rapport à la situation initiale des ZSGE impactées ;
- porter sur une surface égale à au moins 200 % de la surface impactée ;
- être sur la masse d'eau concernée, ou en cas d'impossibilité justifiée, sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, sur le territoire du SAGE Estuaire de la Loire.

L'évaluation de l'équivalence entre les pertes de fonctions sur le site impacté et les gains fonctionnels induits par les mesures de compensation sera étudiée selon la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides ou par une méthode équivalente ou plus précise.

Un suivi des mesures compensatoires est à réaliser par le pétitionnaire sur une période minimale de 10 ans. Un entretien est réalisé par le pétitionnaire pour assurer la pérennité des fonctionnalités des mesures compensatoires.

Cas particulier des zones humides de source de cours d'eau situées en ZSGE :

Pour les exceptions au principe d'interdiction visées ci-avant dans le cas général, et au regard de leurs fonctionnalités, la destruction des zones humides de source de cours d'eau n'est pas ouverte à la compensation et fait l'objet de mesures d'évitement :

- sauf si le projet est reconnu comme « coup parti » avant l'approbation du SAGE, ou si le projet est reconnu d'intérêt général majeur pour la santé publique ou la sécurité des biens et des personnes, et s'il est démontré que l'impact sur ces zones humides et leurs fonctionnalités ne peut pas être évité et peut être compensé dans le bassin versant concerné sur une surface égale à 200 % de la surface

impactée, en visant un gain net de fonctionnalités équivalentes et cohérentes avec les fonctionnalités impactées, par rapport à la situation initiale des zones humides impactées. Les services de l'État assureront auprès de la CLE un bilan annuel des projets déclarés d'intérêt général majeur et de la justification de ces derniers ;

OU

- sauf pour les projets présentant un caractère d'intérêt général au sens de l'article L.211-7 du Code de l'environnement ou de l'article L.102-1 du Code de l'urbanisme ou relevant d'une déclaration de projet au titre de l'article L. 126-1 du Code de l'environnement, s'il est démontré que l'impact sur ces zones humides et leurs fonctionnalités ne peut pas être évité et peut être compensé dans le bassin versant concerné, sur une surface égale à 300 % de la surface impactée, en visant un gain net de fonctionnalités équivalentes et cohérentes avec les fonctionnalités impactées, par rapport à la situation initiale des zones humides impactées.

OU

- sauf s'il est démontré que l'impact sur ces zones humides et leurs fonctionnalités ne peut pas être évité et peut être compensé dans le bassin versant concerné, sur une surface égale à 500 % de la surface impactée, en visant un gain net de fonctionnalités équivalentes et cohérentes avec les fonctionnalités impactées, par rapport à la situation initiale des zones humides impactées.

Les compensations des zones humides de source de cours d'eau devront répondre également à l'ensemble des exigences édictées dans la disposition M2-4 du Sage Estuaire de la Loire, sur l'évaluation de l'équivalence entre les pertes de fonction sur le site impacté et les gains fonctionnels induits par les mesures de compensation, le suivi des mesures compensatoires, et l'entretien réalisé par le pétitionnaire.

Par ailleurs, pour les zones humides de source de cours d'eau, les projets faisant l'objet d'une exception ci-dessus devront permettre de conserver l'alimentation du cours d'eau à l'aval de la zone humide de source de cours d'eau.

Cas particulier des zones humides inondables situées en ZSGE :

Pour les exceptions au principe d'interdiction visées ci-avant dans le cas général, et au regard de leurs fonctionnalités, la destruction des zones humides inondables n'est pas ouverte à la compensation et fait l'objet de mesures d'évitement :

- sauf si le projet est reconnu comme « coup parti » avant l'approbation du SAGE, ou si le projet est reconnu d'intérêt général majeur pour la santé publique ou la sécurité des biens et des personnes, et s'il est démontré que l'impact sur ces zones humides et leurs fonctionnalités ne peut pas être évité et peut être compensé dans le bassin versant concerné sur une surface égale à 200 % de la surface impactée, en visant un gain net de fonctionnalités équivalentes et cohérentes avec les fonctionnalités impactées, par rapport à la situation initiale des zones humides impactées. Les services de l'État assureront auprès de la CLE un bilan annuel des projets déclarés d'intérêt général majeur et de la justification de ces derniers ;

OU

- sauf pour les projets présentant un caractère d'intérêt général au sens de l'article L.211-7 du Code de l'environnement ou de l'article L.102-1 du Code de l'urbanisme, ou relevant d'une déclaration de projet au titre de l'article L. 126-1 du Code de l'environnement, s'il est démontré que l'impact sur ces zones humides et leurs fonctionnalités ne peut pas être évité et peut être compensé dans le bassin versant concerné, sur une surface égale à 300 % de la surface impactée, en visant un gain net de fonctionnalités équivalentes et cohérentes avec les fonctionnalités impactées, par rapport à la situation initiale des zones humides impactées.

OU

- sauf s'il est démontré que l'impact sur ces zones humides et leurs fonctionnalités ne peut pas être évité et peut être compensé dans le bassin versant concerné, sur une surface égale à 400 % de la surface impactée, en visant un gain net de fonctionnalités équivalentes et cohérentes avec les fonctionnalités impactées, par rapport à la situation initiale des zones humides impactées.

Les compensations des zones humides inondables devront répondre également à l'ensemble des exigences édictées dans la disposition M2-4 du Sage Estuaire de la Loire, sur l'évaluation de l'équivalence entre les pertes de fonction sur le site impacté et les gains fonctionnels induits par les mesures de compensation, le suivi des mesures compensatoires, et l'entretien réalisé par le pétitionnaire

Les autres zones humides

Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités. À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- > équivalente sur le plan fonctionnel,
- > équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,
- > dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Cours d'eau à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Le long des cours d'eau identifiés au document graphique, une **marge de recul minimum de 10 mètres** de part et d'autre du haut de la berge du cours d'eau est à respecter.

Cette marge de recul est augmentée le long du Boivre et de la Loire. Elle est fixée à 35 mètres minimum.

Cette marge concerne les cours d'eau hors cours d'eau busés, sauf les cours d'eau busés présentant un enjeu relatif au risque d'inondation.

Au sein de ces marges de recul seuls sont autorisés :

- > les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau,
- > les ouvrages hydroélectriques,
- > les évolutions de bâtiments agricoles déjà existants sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause la continuité écologique (construction sur pilotis, mise à l'étage des produits phytosanitaires, etc.),
- > les clôtures présentant une transparence hydraulique, c'est-à-dire lorsqu'elle est ajourée et qu'elle répond aux deux critères suivants : elle ne constitue pas un obstacle au passage des eaux et elle ne crée pas un frein à l'évacuation des eaux. Une clôture est considérée comme transparente hydrauliquement si les 2/3 au moins de sa hauteur sont ajourés.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- > les ponts,
- > les quais et berges maçonnés, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé,
- > les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau (exemple : bassin pour les exploitations agricoles),
- > les constructions, installations et ouvrages techniques d'intérêt général ou nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et/ou services publics,
- > les aménagements liés à la valorisation des sites (accès PMR, chemins de randonnée, accès des pêcheurs, ...),
- > les travaux nécessaires au maintien des continuités écologiques ou de la qualité des cours d'eau,
- > les terrains déjà construits sur la totalité de leur surface.

Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre patrimonial et paysager

Des prescriptions plus spécifiques concernant certains éléments de patrimoine à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont en outre inscrites à l'annexe 1 du présent règlement.

Arbres remarquables et alignements d'arbres à conserver, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Pour les arbres remarquables et les alignements d'arbres

Les arbres remarquables et les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique doivent être **conservés**.

Des exceptions peuvent être admises :

- > pour des raisons sanitaires (maladie...),
- > pour des raisons de sécurité (visibilité aux abords des axes routiers, fin de vie du ou des sujets...),
- > pour des besoins techniques (réseaux, voirie...) notamment lorsqu'ils sont relatifs à la maintenance et l'entretien des ouvrages d'intérêt collectif,
- > lorsque les caractéristiques du sujet ou des sujets (composition...) peuvent justifier sa destruction (exemples : les espèces composant l'alignement sont des invasives...).

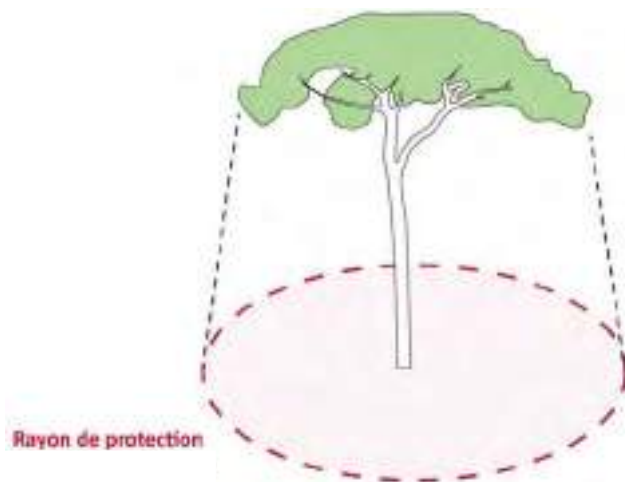
Pour ces exceptions,

> En cas d'abattage d'un arbre remarquable, il est demandé la plantation d'un nouvel arbre, aux caractéristiques équivalentes en termes de diamètre et de surface de houppier, et, si possible, d'essence. Une essence différente de celle de l'arbre abattu peut cependant être choisie, notamment dans le cadre de l'adaptation au changement climatique. Elle devra être choisie au regard des listes annexées à l'OAP thématique trame verte et bleue.

> En cas de destruction de toute ou partie d'un alignement d'arbres, le **linéaire doit être recomposé** (exemple : si un arbre de l'alignement est abattu, il est demandé la plantation d'un nouvel arbre dans l'alignement).

Pour les arbres remarquables uniquement

Toute nouvelle construction (hors annexes de moins de 15 m²) devra être située en recul de l'arbre remarquable identifié, pour permettre son bon développement. Ainsi un rayon de protection aux abords de l'arbre équivalent à la surface du houppier multiplié par 1,5 doit être préservé.



Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

La **démolition partielle ou totale** d'un élément repéré est interdite. Des exceptions pourront néanmoins être admises pour des raisons de sécurité (état du bâtiment...) et pour des besoins techniques notamment lorsqu'ils sont relatifs à la réhabilitation et la mise en valeur de l'édifice.

Pourront être refusés les **extensions, percements, restructuration ou modifications** de l'aspect extérieur qui, par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'élément repéré.

Concernant spécifiquement les **murs à protéger** : des percements permettant l'accès au terrain pourront être autorisés mais ils devront être limités.

III. REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les règles formulées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones et des secteurs de zones du présent règlement, sauf indication contraire.

En outre, des lors que des règles particulières sont édictées aux articles correspondants dans les règlements particuliers de zones, celles-ci complètent ou, en cas de contradiction, se substituent aux règles fixées ci-après.

L'organisation de ce chapitre est similaire à celui du règlement propre à chaque zone avec 3 sections :

- > Chapitre 1 : usages des sols et destinations des constructions
- > Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- > Chapitre 3 : équipements et réseaux

Chapitre 1 : destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Sans objet.

Chapitre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités d'application

Les règles d'implantation, en tout point de la construction, sont fixées à partir :

- > Soit de la limite d'emprise publique ou de voie existante ouverte à la circulation;
- > Soit de la limite d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voie ou la limite d'une voie à créer dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC ou lotissement) et destinée à recevoir à terme la circulation;
- > Soit de la limite d'une voie à aménager dont la création est autorisée préalablement ou concomitamment aux constructions qu'elle est destinée à desservir et permettant un maillage viaire ouvert à la circulation;
- > Soit de la limite de fait d'une voie, délimitée notamment par les clôtures, dans le cas de venelles ouvertes à la circulation.

Les règles d'implantations ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, reculs et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc

Terrain bordé par plusieurs voies

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à l'ensemble des voies. Des implantations autres peuvent être imposées pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale.

Règles dérogatoires aux règles d'implantation (par rapport aux voies et aux limites séparatives)

Afin que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone, peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

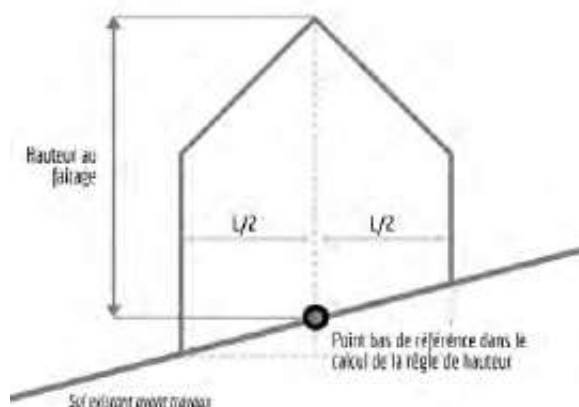
- > Afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la **morphologie urbaine environnante** (de la portion de rue, ou de l'ilot, ou du quartier) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti continue, d'une organisation urbaine particulière ;
- > 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, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- > A **proximité d'un élément de patrimoine bâti à protéger** identifié au règlement graphique ou d'un monument historique afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ;
- > Afin d'assurer la sécurité des conditions de circulation ;
- > Dès lors qu'une **construction située sur une unité foncière contiguë au terrain d'assiette** du projet est implantée selon un recul différent de celui imposé par la règle propre à la zone, une implantation en harmonie avec cette construction peut être autorisée afin d'inscrire le projet en continuité de l'implantation existante.

Volumétrie des constructions

Hauteur

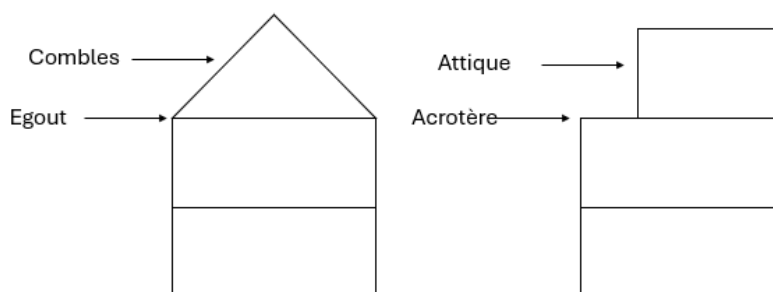
La hauteur maximale des constructions est calculée par rapport au terrain naturel.

Lorsque la construction s'implante sur un terrain présentant une pente significative, le point de référence est pris au milieu du différentiel d'altitude existant entre le point haut et le point bas du niveau de façade au sol naturel (voir schéma ci-dessous).



Les éléments architecturaux de faible emprise (souches de cheminée, etc.) ou techniques (locaux techniques d'ascenseurs, cuves, silos, etc..) ne sont pas à prendre en compte dans l'application de la règle.

Dans la plupart des zones, la hauteur est exprimée comme suit : X mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et R+X+combles ou attique. Les schémas ci-dessous permettent d'illustrer cette rédaction :



Emprise au sol

Les règles d'emprise au sol sont appréciées au regard de la surface du terrain comprise dans la zone. Ainsi, dans le cas d'un terrain d'assiette de projet partagé entre plusieurs zones réglementaires, les règles sont appliquées au quote part de chaque partie.

Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

La Communauté de Communes Sud Estuaire poursuit des objectifs d'harmonisation des implantations et volumétries patrimoniales tout en permettant leur évolution au regard de la mutation urbaine et des enjeux de préservation des terres agricoles et naturelles. Il s'agit de protéger les caractéristiques qui fondent une identité et une cohérence d'ensemble et génère une ambiance spécifique à l'ensemble urbain, sans ignorer ou privilégier l'une des étapes historiques qui a constitué cet ensemble.

Si les objectifs doivent être respectés, les règles de ce chapitre « qualité architecturale et aspect extérieur des constructions » ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Par ailleurs, les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

Généralités

Règles générales

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Dans le détail :

- > Ce sont la construction, ses annexes et extensions qui s'adaptent au **relief** du terrain et non l'inverse. Sont interdits : la création de buttes artificielles résultant d'affouillements ou d'exhaussement du sol en vue d'y implanter une construction ainsi que les terrassements qui impactent le profil du terrain.
- > Les **annexes et les extensions des habitations** doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.
- > L'emploi à nu de **matériaux destinés à être enduits** ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit. Inversement, les **matériaux destinés à rester apparents** ou présentant un aspect naturel (exception faite des éléments de menuiserie) ne devront pas recevoir de mise en peinture ou être recouvert.
- > Les **petits locaux techniques, containers à déchets, citernes** de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Règles alternatives et dérogatoires

Des dispositions différentes pourront être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine dans le site.

Pour les noyaux anciens

Les noyaux anciens témoignent d'une origine d'organisation urbaine basée sur des principes de bon sens et de relation au contexte très fort. Ce principe global doit être préservé et rester lisible dans l'ensemble urbain identifié au sein du secteur pour toute nouvelle construction.

Tout projet s'inscrivant dans un noyau ancien doit être en harmonie avec la morphologie dominante des façades des constructions constituant ledit ensemble en termes de rythmes, de hauteur et de modénature. **La silhouette de l'ensemble bâti** doit être préservée, ainsi la perception éloignée doit être respectée également.

Le traitement des limites entre espaces publics et espaces privés bâtis ou non doit participer à la préservation de l'ambiance du paysage urbain en respectant dans les couleurs, hauteur, aspect, ouverture, agencement des caractéristiques traditionnelles de l'entité.

Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou pour des motifs d'intérêt public.

L'architecture d'expression contemporaine est admise, voire encouragée, à condition de respecter l'homogénéité urbaine générale. Le mimétisme architectural ou l'inspiration des caractéristiques d'un ensemble bâti homogène et des modes de faire, peuvent également répondre à la nécessité d'harmonie.

Pour les constructions nouvelles

L'objectif recherché est l'inscription des nouvelles constructions dans la trame urbaine existante par la cohérence générale, l'harmonie et la continuité des volumes.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes ne doivent pas compromettre **l'organisation urbaine spécifique, la volumétrie générale du bâti et le paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.**

L'implantation et l'architecture des constructions doivent privilégier les effets de continuité des points de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques :

- > Du paysage :
 - o Relief,
 - o Rythmes verticaux,
 - o Volumétrie,
 - o Largeurs des parcelles en façade sur voie,
 - o Éléments architecturaux.
- > Des façades existantes :
 - o Rythmes,
 - o Échelles,
 - o Continuité,
 - o Ornementation,
 - o Matériaux,
 - o Teintes.
- > Des toitures existantes :
 - o Volume,
 - o Couvertures
 - o Couleurs.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

Clôtures

Modalité d'application des règles de hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel et le point le plus haut de la clôture.

Règles générales

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 51 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025



- > en évitant la **multiplicité des matériaux**,
- > en recherchant la **simplicité** des formes et structures,
- > en tenant compte du bâti et du **site environnant** ainsi que des clôtures adjacentes, en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...
- > en suivant la pente et en limitant les effets d'escalier.

Dans le cas d'une clôture composé d'un élément ajouré, un espacement minimum de 5 cm est demandé entre chaque élément plein.

Pour les clôtures constituées d'une haie doublée d'un grillage sur toute la hauteur, en bordure d'espace public, il est demandé de prévoir un soubassement qui facilite le désherbage côté domaine public.

Sont interdits :

- > les **imitations de matériaux** (faux bois, fausses briques...),
- > **l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts** (briques creuses, parpaings, etc.),
- > l'emploi de tous **matériaux hétéroclites** ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet.

Règles alternatives et dérogatoires

Des règles différentes pour les clôtures pourront être admises ou imposées :

- > Lorsque que la hauteur des clôtures anciennes existantes sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière contiguë est déjà non-conforme à la règle édictée afin de garder une continuité.
- > Afin de répondre aux exigences de sécurité des activités et équipements publics.
- > Sous réserve de justifier d'une nécessité technique ou d'un besoin lié à l'activité(ouvrages RTE, etc.).

Espaces libres

Modalités d'application

Les règles liées aux espaces libres sont appréciées au regard de la surface du terrain comprise dans la zone. Ainsi, dans le cas d'un terrain d'assiette de projet partagé entre plusieurs zones réglementaires, les règles sont appliquées au quote part de chaque partie.

Les espaces libres correspondant à la surface de terrain non occupée par des constructions. Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

Règles générales

Afin de participer à la bonne insertion des projets et d'améliorer la place du vivant, **les espaces libres doivent être aménagés par un traitement paysager adapté** au site et aux relations avec les lieux environnants. Les espaces libres doivent être privilégiés d'un seul tenant ou recherchant une continuité aménagée les uns avec les autres.

Dans ce cadre, les aménagements doivent tenir compte :

- > de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone et de privilégier la contiguïté avec les espaces libres voisins ;
- > de la topographie, des conditions locales (climat, sol) et de la configuration du terrain, afin

Accusé de réception **que leur composition soit adaptée ;**

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

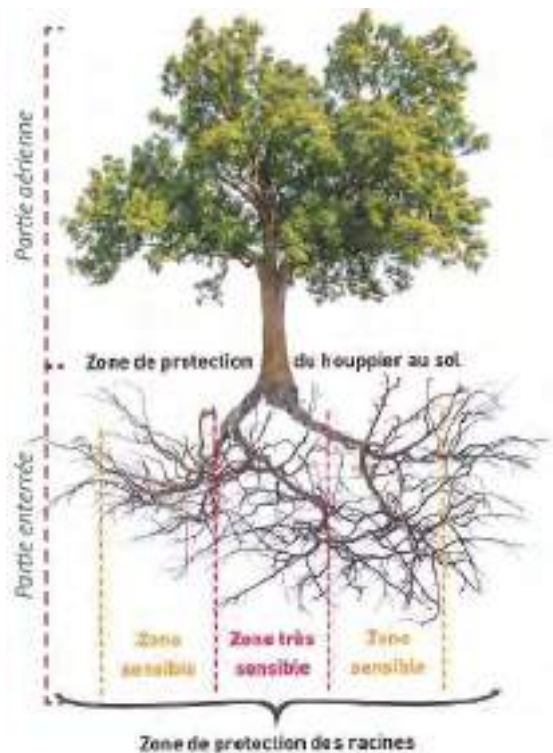
Accusé de réception **Page 52 sur 269**

Réception par le préfet : 27/10/2025



- > de la composition végétale préexistante du terrain, dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur. Les espèces locales peu consommatrices d'eau seront privilégiées et les espèces invasives prohibées.
- > de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les **nouvelles plantations** doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans des conditions leur permettant de se développer convenablement en partie enterrée comme sur la partie aérienne.

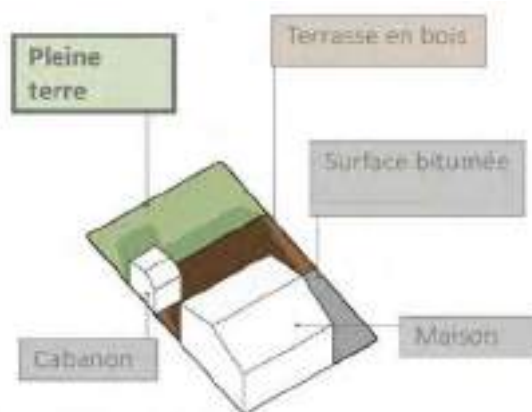


Coefficient de pleine terre

Les règles liées au coefficient de pleine terre sont appréciées au regard de la surface du terrain comprise dans la zone. Ainsi, dans le cas d'un terrain d'assiette de projet partagé entre plusieurs zones réglementaires, les règles sont appliquées au quote part de chaque partie.

Un coefficient de pleine terre (CPT) minimal à respecter peut être imposé selon les zones du PLUi. Le coefficient de pleine terre correspond à la **proportion des espaces en pleine terre (cf. lexique) sur un terrain** :

- > $CPT = (surface\ de\ pleine\ terre / surface\ totale\ de\ l'assiette\ foncière) * 100$



Coefficient de biotope par surface (CBS)

Principe

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension, situé dans une zone où s'applique un coefficient de biotope, doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées.

Les règles liées au coefficient de biotope sont appréciées au regard de la surface du terrain comprise dans la zone. Ainsi, dans le cas d'un terrain d'assiette de projet partagé entre plusieurs zones réglementaires, les règles sont appliquées au quote part de chaque partie.

Le coefficient de biotope est **une proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménagées) présentes sur le terrain et la surface du terrain** :

$$> \text{CBS} = (\text{surface éco-aménagée} / \text{surface totale de l'assiette foncière}) * 100$$

Coefficients de valeur écologique

Le CBS intègre une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité et à la présence de la nature en ville, de leur contribution à la régulation du microclimat. Un coefficient de valeur écologique est précisé selon chaque type d'espace éco-aménagé.

Le coefficient applicable à type d'éco-aménagement non prévu dans le règlement des zones est celui auquel cet aménagement est le plus directement assimilable.

Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
Surfaces de pleine terre	Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre si sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, usées, pluviales) ne portant pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et qu'il peut recevoir des plantations.	1
Espaces verts sur dalle de 80 cm minimum	Espaces verts sans corrélation avec la terre naturelle avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm.	0.8

Espaces verts sur dalle de moins de 80 cm	Espaces verts sans corrélation avec la terre naturelle avec une épaisseur de terre végétale de moins de 80 cm (et avec une épaisseur minimum de 40 cm).	0.6
Revêtements perméables	Matériaux perméables ou drainants de type sols sablés, surfaces empierrées ou engravillonnées, dalles alvéolées, mélange terre pierre, béton drainant ou encore lame de bois (dans le cas de terrasses par exemple).	0.5
Toitures végétalisées	Toitures terrasses végétalisées.	0.3
Surfaces imperméabilisées	Comprennent l'emprise des bâtiments, les surfaces en asphalte ou en béton > revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation.	0

Précisions d'application pour les unités foncières présentant un coefficient de biotope et de pleine terre dépassant ces seuils à la date d'approbation du PLUi : les opérations de renouvellement urbain sont admises dès lors qu'elles n'aggravent pas la non-conformité initiale.

Chapitre 3 : équipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un **accès direct à une voie publique ou privée**.

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

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

Cas d'une construction en second rang

Les constructions situées en second rang, c'est-à-dire dont l'accès s'opère par une bande d'accès limitée (ou une servitude de passage) depuis la voie ou emprise publique ne sont autorisées que si la largeur de cette bande d'accès équivaut à **5 mètres minimum**.

Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des **voies répondant à l'importance et à la destination de la construction** ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Sauf contraintes techniques justifiées, en cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite doivent être prise en compte.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, la **création de nouvelles voies en impasse** est à limiter au maximum sauf dans les cas suivants :

- > en l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants,
- > lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour toute création de nouvelle voirie, les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être intégrées. Lorsqu'il existe un trottoir, celui-ci devra avoir une largeur d'1,40 mètre minimum (hors mobilier urbain).

Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Modalités d'application

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré **en dehors des voies publiques ou privées**, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat (à 300 mètres maximum) le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- > soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les emplacements devront être suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aires de stationnement collectives/mutualisées et celles comprenant **plus de 10 places** devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement destinées aux véhicules poids-lourds. En outre, pour les aires de stationnement non concernées par les obligations de la loi APER (moins de 500 m² pour les parkings extérieurs ouverts au public et moins de 1 500 m² pour les parkings extérieurs non ouverts au public) : il est imposé la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article s'applique aux constructions principales, qu'il s'agisse d'une construction nouvelle ou d'une extension de construction existante (sauf exception ci-après). Dans ce dernier cas, les normes de stationnement s'appliquent uniquement à l'extension et non à la construction existante.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes de travaux ou d'extension apportées aux **habitations existantes sans création de logement supplémentaire**.

Normes de stationnement

Lorsque le projet comporte **plusieurs destinations ou sous-destinations**, et qu'il s'effectue dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une mutualisation des stationnements pourra être autorisée, selon les cas, conformément à l'article R. 151-45 du Code de l'urbanisme.

Pour le nombre de places imposé et calculé sur la surface de plancher/nombre de lits/nombre d'emplois/nombre de places assises, il doit être arrondi au **nombre entier supérieur**.

Conformément à l'article L.111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un **commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale** et à l'autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Conformément à l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. »

Stationnement des cycles

Pour toutes les constructions dont le stationnement des véhicules motorisés est réglementé, des places de stationnement sécurisées, d'accès facile et adaptées au dimensionnement du projet et à ses destinations et sous-destinations doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. IL sera fait application des obligations découlant de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Conformément à l'article L. 113-18 du **Code de la construction et de l'habitation**,, cette règle s'applique:

- > aux ensembles d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements),
- > aux bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail,
- > aux bâtiments accueillant un service public,
- > aux bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.

Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à **augmenter les besoins en eau potable**.

La gestion des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au **réseau public d'assainissement**.

En l'absence d'un tel réseau, des **installations individuelles d'assainissement conformes** aux normes fixées par la réglementation en vigueur doivent être installées à proximité de la construction. Le système d'assainissement peut être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdite.

Les constructions devront se conformer aux **zonages d'assainissement en vigueur**, annexés au PLUi.

La gestion des eaux pluviales

Les zonages pluviaux communaux annexés au présent règlement précisent les modalités de gestion et de raccordement éventuel au réseau.

A défaut de l'existence d'un tel zonage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur collectif, quand il existe, est autorisée uniquement en cas d'impossibilité technique avérée de gérer les eaux pluviales à la parcelle.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration (notamment : lorsque la perméabilité des sols le permet et qu'il n'y a pas de risque de pollution), ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent systématiquement être mis en place sauf impossibilité technique justifiée à l'occasion de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Si les possibilités de gestion à la parcelle sont insuffisantes (infiltration, réutilisation...), le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs des eaux pluviales puis dans le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements par rapport à la situation avant aménagement. A défaut de prescriptions spécifiques inscrites dans le zonage pluvial, le débit de fuite maximal sera de 3l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3ha.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

La gestion de la défense incendie

Des **points d'eau d'incendie** normalisés doivent être disposés à des endroits précis conformément aux prescriptions des services de sécurité compétents. En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services départementaux en charge de la défense incendie.

La gestion des déchets

Les voies créées ou modifiées doivent permettre l'accès des **véhicules de collecte** aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Des **emplacements permettant l'accueil et la dissimulation des containers** pour les déchets doivent être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité et pour toutes les opérations d'ensemble comprenant plusieurs logements. La collecte via des bacs individuels est à privilégier. Toutefois, la pertinence du mode de collecte proposé sera examinée en fonction des caractéristiques du projet. En tout état de cause, il est fortement recommandé de s'adresser au service compétent en matière de gestion des déchets.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

Les réseaux d'énergie

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public à moins de justifier d'une capacité d'autonomie. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, sauf raisons techniques particulières. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, **l'enterrement des réseaux** est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

Les infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les zones U et AU, les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques ouverts au public existant à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie de circulation est créée, les infrastructures de communications électroniques établies selon les normes ou recommandations en vigueur seront obligatoirement raccordées au réseau de communications électroniques ouvert au public le plus proche.

PARTIE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 60 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025



LA ZONE UA

La **zone Ua** correspond aux centres bourgs historiques. Elle comprend 3 secteurs :

- > **Un secteur Uaa**, correspondant au centre-ville des Pins à Saint-Brevin-les-Pins
- > **Un secteur Uab**, correspondant à la centralité de l'Océan à Saint-Brevin-les-Pins
- > **Un secteur Uab1 correspondant au secteur du casino au sein de la centralité de l'Océan à Saint-Brevin-les-Pins,**
- > **Un secteur Uac**, correspondant aux centralités de Corsept, Frossay, Paimboeuf et Saint-Père-en-Retz. Il comprend un sous-secteur :
 - o **Uac1**, correspondant à l'hypercentre au sein du centre-bourg de Paimboeuf

I. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations des constructions

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

Destinations	Sous-destinations	Ensemble de la zone Ua sauf Uab1	En Uab1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗
Habitation	Logement	✓	✗
	Hébergement	✓	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	✓
	Restauration	✓	✓
	Commerce de gros	✗	✗
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	✓	✓
	Cinéma	✓	✓
	Hôtels	✓	✓
	Autres hébergements touristiques	✓*	✓*
	<i>*Sous réserve qu'ils soient compatibles avec les fonctions urbaines environnantes</i>		
Equipements 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	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
	Salles d'art et de spectacle	✓	✓
	Equipements sportifs	✓	✓
	Lieux de culte	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie	✓*	✗
	<i>*A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</i>		
	Entrepôt	✗	✗
	Bureau	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✓

Destinations	Sous-destinations	Ensemble de la zone Ua sauf Uab1	En Uab1
secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

Usages, affectations des sols et activités

Sont interdits

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes sont interdits :

- > L'aménagement de terrains de camping.
- > Le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois.
- > Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- > Les activités de carrières en dehors des éventuels secteurs délimités en application de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme.
- > Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

Sont autorisés sous conditions

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes autorisés sous conditions :

- > Les distributeurs automatiques de produits marchands et les casiers liés à la vente en ligne à condition que des espaces de stationnement adapté aux besoins soient aménagés et que, dans le cas d'un distributeur de produits, il soit lié à une activité située dans la zone ou à une activité agricole présente au sein de la CCSE
- > Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
 - o Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
 - o Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
 - o Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
 - o Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
 - o Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le projet est soumis à des prescriptions relevant d'un Plan de Prévention des Risques qui nécessitent la réalisation de terrassements ou s'il répond à des objectifs de réduction de la vulnérabilité face aux risques.

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

II. CHAPITRE 2_CHARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales

Dans la zone Ua, hors sous-secteur Uac1

Afin d'assurer l'harmonie des continuités visuelles urbaines, lorsqu'elles sont en premier rang par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront par référence à l'implantation des constructions principales existantes voisines, c'est-à-dire situées sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

Il faut justifier d'un alignement par rapport à une des 2 constructions voisines > règle générale peut-être à plus clarifier

En cas d'implantation en retrait des voies et emprises publiques, la nouvelle construction pourra être édifiée selon une marge de tolérance située entre l'alignement et le retrait de la construction voisine déjà édifiée.

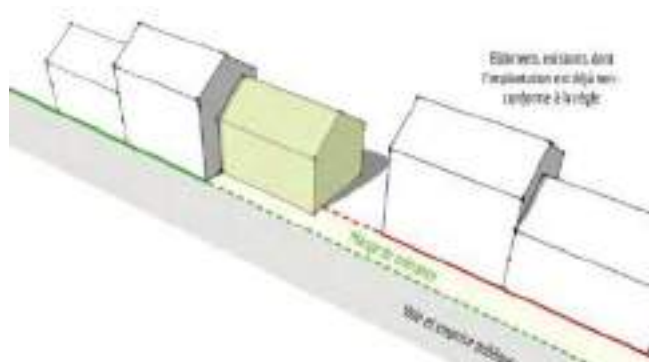


Illustration de la règle alternative dérogeant à la règle générale compte-tenu des constructions voisines en recul

Dans le sous-secteur Uac1

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

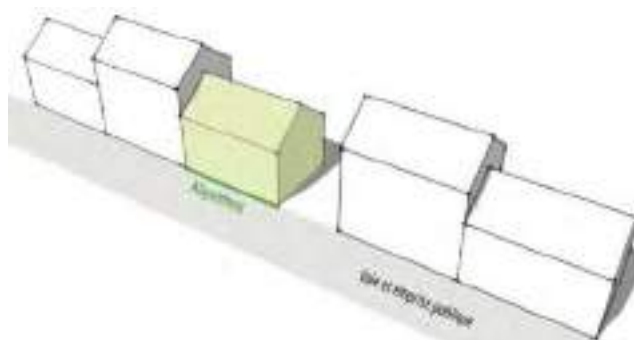


Illustration de l'obligation d'implantation de la construction à l'alignement

Dans l'ensemble de la zone Ua, dans le cas d'une implantation obligatoire à l'alignement

L'implantation à l'alignement pourra être assurée par un mur pignon.

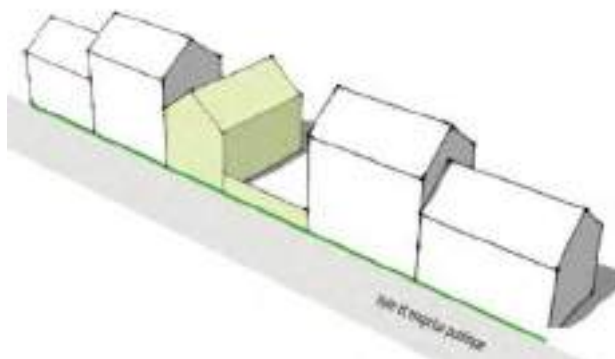


Illustration de l'implantation à l'alignement en mur pignon, complétée par un mur plein (facultatif)

L'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques pourra n'être que partielle. Dans ce cas de figure :

- > Le volume de la construction implantée à l'alignement devra représenter une largeur supérieure ou égale à la moitié de la façade sur rue de la construction.
- > L'alignement partiel ne pourra être assuré par l'implantation d'un garage.

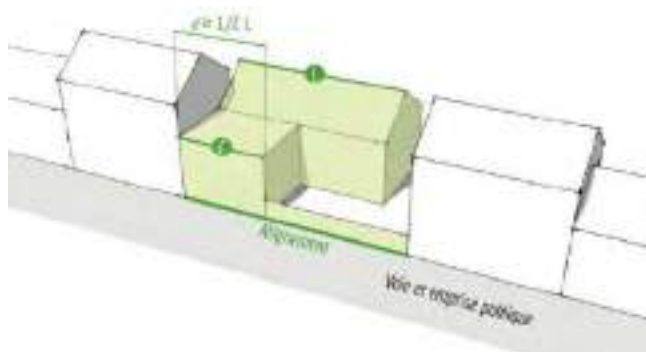


Illustration de l'implantation à l'alignement partielle

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination et la réfection de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).
- > **Les constructions en second rang**
Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises ne sont applicables que pour les constructions situées en premier rang. Les constructions situées en second rang, c'est-à-dire dont l'accès s'opère par une bande d'accès limitée (ou une servitude de passage) ne sont pas tenues de respecter ces obligations ; leurs limites d'unité foncière seront à apprécier comme des limites séparatives.

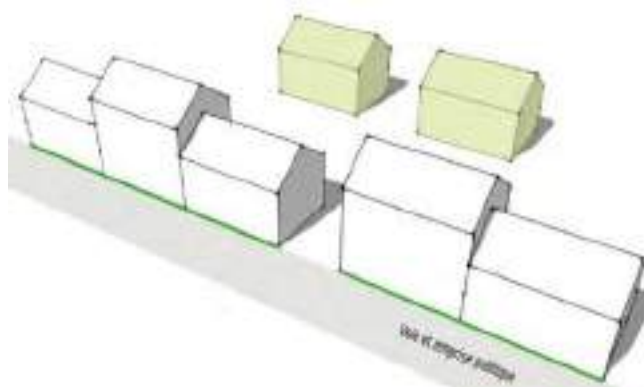


Illustration de la règle d'alignement ne s'appliquant pas aux constructions en second rang

> Les annexes et les extensions

Ne sont pas concernées par les règles générales relatives à l'implantation :

- Les annexes de 15 m² d'emprise au sol ou moins ;
- Les annexes de plus de 15 m² d'emprise au sol implantées selon un retrait vis-à-vis de la voie et emprise publique plus important que celui de la construction principale ;
- Les extensions des constructions existantes ne conduisant pas à un allongement de la façade sur voie ou emprise publique ;
- Les extensions engendrant un allongement de la façade sur rue concernant des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales.

Dans ce cas, lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Dans la zone Ua, hors secteur Uaa

Les constructions à édifier doivent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la construction devra respecter une distance de retrait supérieure ou égale à 3 mètres. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction (hors attique) à édifier au point de la limite séparative.

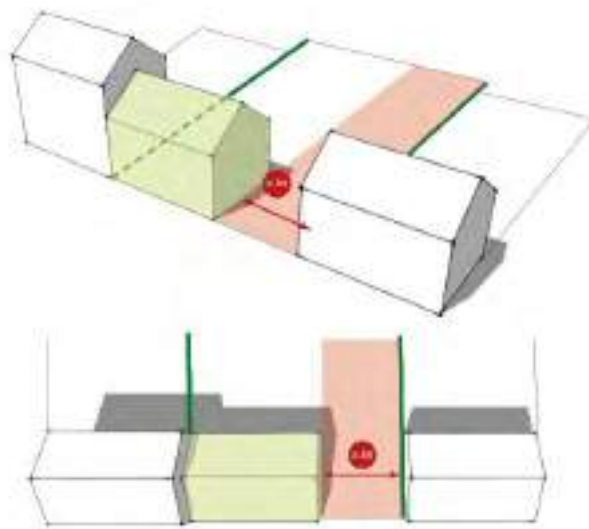


Illustration – Exemple d’implantation sur une seule des limites séparatives avec mitoyenneté et respectant une distance de retrait supérieure ou égale à 3 m vis-à-vis de la seconde limite séparative latérale

Dans le secteur Uaa

Les constructions à édifier doivent s’implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, la construction devra respecter une distance de retrait supérieure ou égale à 3 mètres. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction (hors attique) à édifier au point de la limite séparative.

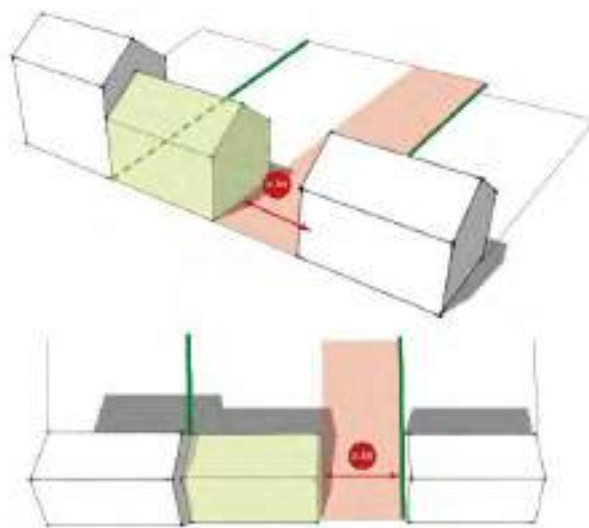


Illustration – Exemple d’implantation sur une seule des limites séparatives avec mitoyenneté et respectant une distance de retrait supérieure ou égale à 3 m vis-à-vis de la seconde limite séparative latérale

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d’intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

> **Les annexes**

Les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres au point le plus haut ne sont pas tenues de respecter les règles générales. Si elles ne s'implantent pas en limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimal de 1 m en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

2.2 Volumétrie des constructions

Hauteur

Règles générales

Dans les secteurs Uaa et Uab

La hauteur maximum des constructions est fixée :

- > Pour les secteurs non concernés par un linéaire de hauteur délimité au plan de zonage → à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et R+4+combles ou attique.
- > Pour les secteurs concernés par un linéaire de hauteur délimité au plan de zonage → par le linéaire de hauteur.

Dans le sous-secteur Uab1

La hauteur maximum des constructions est fixée à R+6+ combles ou attique et 21 mètres à l'égout ou à l'acrotère

Dans le secteur Uac, y compris le sous-secteur Uac1

La hauteur maximum des constructions est fixée :

- > Pour les secteurs non concernés par un linéaire de hauteur délimité au plan de zonage
 - o à **9 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et R+2+combles ou attique pour les bourgs de Frossay, Paimboeuf, Saint-Père en Retz et Saint-Viaud.
 - o à **12 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et R+3+combles ou attique pour le bourg de Corsept
- > Pour les secteurs concernés par un linéaire de hauteur délimité au plan de zonage
 - o par le linéaire de hauteur.

Secteur	Uaa (CTV des Pins), Uab (CTV Océan)	Uac (bourg de Corsept)	Uac (Frossay, Paimboeuf, Saint-Père-en-Retz et Saint-Viaud) dont Uac1 (Paimboeuf)
Hauteur max autorisée	15 mètres à l'égout ou acrotère	12m	9m
Nombre de niveaux max autorisés	R+4+combles/attique	R+3+combles/attique	R+2+combles/attique

Règles alternatives et dérogatoires

La hauteur maximale des constructions fixées par le règlement applicable dans la zone peut être dépassée :

- > Pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction voisine existante à la date d'approbation du PLUi, c'est-à-dire une construction située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne..
- > A Frossay, dans le cas où une construction propose une densité résidentielle de minimum 160 logements/ha. La hauteur maximale est alors fixée à 12 m à l'égout ou à l'acrotère.

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.
- > **Les annexes**
Leur hauteur est fixée à 4 mètres maximum au point le plus haut.

Emprise au sol

Non réglementée.

2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits, sauf exceptions, pour des motifs artistiques et sous condition d'intégration architecturale soignée.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions proches.

Les colorations extérieures au caractère du lieu sont interdites.

En sous-secteur Uaa et Uab, l'introduction d'une césure pour les constructions présentant un front sur voie significatif est recommandée.

Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée, sauf impossibilité architecturale démontrée au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est harmonisée sur une même façade.

Les volets roulants (et leurs coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.). Dans le secteur Uac1, les volets roulants à l'extérieur sont interdits.



Toitures

Règles générales

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles.

L'introduction de capteurs solaires et de panneaux photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Règles alternatives et dérogatoires

Les toitures des annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.

D'autres formes de toitures peuvent être autorisées :

- > Des toitures terrasses peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère. Afin de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses non accessibles est fortement recommandée et avec une légère pente facilitant l'écoulement des eaux. Les toitures terrasses doivent privilégier les teintes claires. L'étanchéité ne doit pas être apparente.
- > Des toitures monopentes ou à plus deux pans, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère.

D'autres types de couverture que ceux mentionnés ci-avant pourront être autorisés (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

Clôtures

Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder :

- > 1,50 mètres sur rue
- > 1,80 mètres en limites séparatives
- > Dans le cas où le dispositif comprend un mur de soubassement plein, ce mur ne pourra être inférieur à 40 cm et ne pourra excéder 1m de haut

> Aspect

	Mur plein	Muret surplombé d'un élément ajouré	Mur en plaques / lames (PVC / Bois / composite / métal plein ou assimilé)
			
En limite des voies et emprises publiques	V	V	X
En limite séparative	V	V	V

	Mur en plaques bétons	Grillage seul	Haie / grillage doublé d'une haie
			
En limite des voies et emprises publiques	X	X	V *
En limite séparative	X	X	V *

Les schémas ci-dessus sont illustratifs.

* Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustive. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

Espaces libres

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Coefficients de pleine terre et/ou de biotope

Coefficient de pleine terre : non réglementé.

Coefficient de biotope : le coefficient de biotope est fixé à

- 0,3 minimum pour les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 500 m²

0,4 minimum pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500m²..

III. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 Accès et voies de circulation

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

3.2 Stationnement

Normes pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Règles
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	Sans objet
Habitation	Logement	<u>Dans l'ensemble de la zone hors sous-secteur Uac1 :</u> Sauf mention contraire dans les OAP sectorielles, au minimum, 1 place de stationnement par logement créé <u>Dans les secteurs Uaa et Uab et le sous-secteur Uac1 (centralité resserrée de Paimboeuf) :</u> Pour les constructions nouvelles, au minimum 1 place de stationnement par logement Pour les opérations de division de logement créant 1 ou 2 logements supplémentaires : pas d'obligation de créer de stationnement supplémentaire (sous réserve de ne pas en supprimer) Pour les opérations de division de logement créant 3 logements supplémentaires ou plus, au minimum 1 place de stationnement par logement Pour les hébergements, le nombre de place à réaliser devra être adapté aux besoins de l'opération
	Hébergement	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 72 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Au-delà de 100 m ² de surface de plancher, 1 place par tranche de 60 m² de SP
	Restauration	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Au-delà de 100 m ² de surface de plancher, 1 place par tranche de 60 m² de SP
	Hôtels	Au minimum 1 place de stationnement par chambre
	Autres hébergements touristiques	Au minimum 1 place de stationnement par hébergement
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > de la nature de la sous-destination concernée ; > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	

	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Entrepôt	Sans objet
	Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

3.3 Réseaux

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

_LA ZONE UB

La **zone Ub** recouvre les extensions urbaines périphériques des centre-anciens, sous forme pavillonnaire la plupart du temps. Elle comprend 3 secteurs :

- > **Un secteur Uba**, qui correspond à une partie des tissus périphériques de Saint-Brevin-les-Pins (entre l'Océan et les Pins) ainsi qu'à une partie des tissus périphériques de Paimboeuf. Il comprend deux sous-secteurs :
 - **Uba1**, correspondant à des espaces soumis à une densité minimale à respecter.
 - **Uba2, correspondant à un secteur d'OAP de secteur d'aménagement « Avenue de la Guerche » à Saint-Brevin-les-Pins. Au sein de cette zone, il sera fait application des dispositions de l'OAP.**
- > **Un secteur Ubb**, qui correspond aux autres tissus périphériques de Paimboeuf, aux tissus périphériques situés à l'Est de la Route Bleue à Saint-Brevin-les-Pins, ainsi qu'aux tissus périphériques de Corsept, Frossay, Saint-Père-en-Retz et Saint-Viaud.
- > **Un secteur Ubc**, qui correspond aux tissus périphériques à l'Ouest de la Route Bleue à Saint-Brevin-les-Pins, aux abords du secteur Uba.

I. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations des constructions

Légende

X : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

Destinations	Sous-destinations		Uba et Uba1	Uba2	Ubb	Ubc	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	Cf. OAP « Avenue de la Guerche »	X	X	
	Exploitation forestière		X		X	X	
Habitation	Logement		✓		✓	✓	
	Hébergement		✓		✓	✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		✓		✓	✓	
	Restauration		✓*	✓*	✓*		
		*A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat					
	Commerce de gros		X	Cf. OAP « Avenue de la Guerche »	X	X	
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle		✓		✓	✓	
	Cinéma		X		X	X	
	Hôtels		X		X	X	
	Autres hébergements touristiques		X		X	X	
	Equipements 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		✓		✓	✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓	✓	✓			
Salles d'art et de spectacle		X	X	X			
Equipements sportifs		✓	Cf. OAP « Avenue de la Guerche »	✓		✓	
Lieux de culte		X		X		X	

Destinations	Sous-destinations	Uba et Uba1	Uba2	Ubb	Ubc
	Autres équipements recevant du public	✓*	de la Guerche »	✓*	✓*
	*A condition que l'équipement ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat				
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓*	Cf. OAP « Avenue de la Guerche »	✓*	✓*
	*A condition que l'équipement ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat				
	Entrepôt	X	Cf. OAP « Avenue de la Guerche »	X	X
	Bureau	✓*	Cf. OAP « Avenue de la Guerche »	✓*	✓*
	*A condition que l'équipement ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat				
	Centre de congrès et d'exposition	X	Cf. OAP « Avenue de la Guerche »	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	Cf. OAP « Avenue de la Guerche »	X	X

Usages, affectations des sols et activités

Sont interdits

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes sont interdits :

- > L'aménagement de terrains de camping.
- > Le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois.
- > Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- > Les activités de carrières en dehors des éventuels secteurs délimités en application de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme.
- > Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

Sont autorisés sous conditions

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes autorisés sous conditions :

- > Les distributeurs automatiques de produits marchands et les casiers liés à la vente en ligne à condition que des espaces de stationnement adapté aux besoins soient aménagés et que, dans le cas d'un distributeur de produits, il soit lié à une activité située dans la zone ou à une activité agricole présente au sein de la CCSE .
- > Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
 - o Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),

- o Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
- o Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
- o Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
- o Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le projet est soumis à des prescriptions relevant d'un Plan de Prévention des Risques qui nécessitent la réalisation de terrassements ou s'il répond à des objectifs de réduction de la vulnérabilité face aux risques.

1.1 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

II. CHAPITRE 2_CHARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement.

Une implantation différente (retrait réduit voir alignement) est autorisée pour tenir compte de l'implantation des constructions principales voisines existantes.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination et la réfection de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).
- > **Les annexes et les extensions**
Ne sont pas concernées par les règles générales relatives à l'implantation :
 - Les annexes de 15 m² d'emprise au sol ou moins ;
 - Les annexes de plus de 15 m² d'emprise au sol implantées selon un retrait vis-à-vis de la voie et emprise publique plus important que celui de la construction principale ;
 - Les extensions des constructions existantes ne conduisant pas à un allongement de la façade sur voie ou emprise publique ;
 - Les extensions engendrant un allongement de la façade sur rue concernant des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales.

Dans ce cas, lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

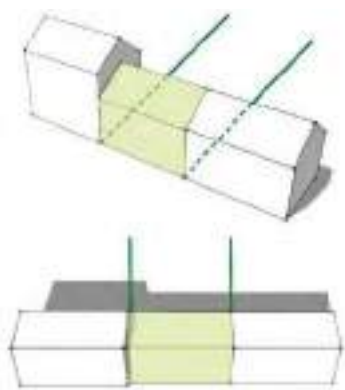
Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

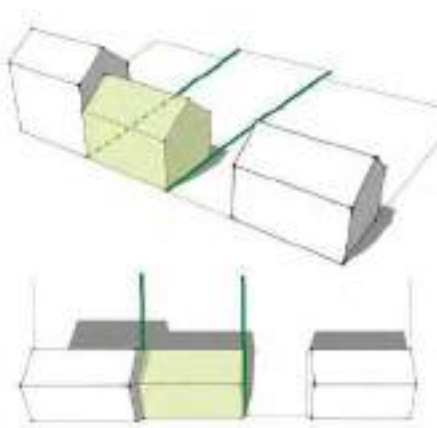
Dans les secteurs Uba, Uba1 et Ubb

Les constructions à édifier doivent être implantées : sur ou en retrait des limites séparatives

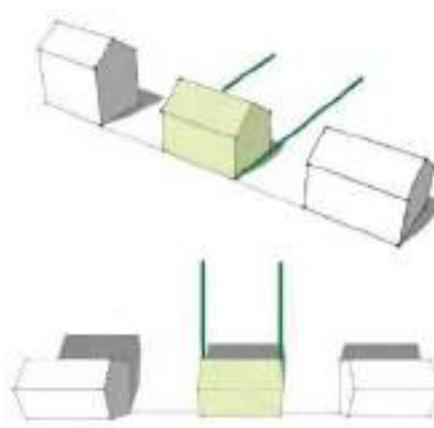
Exemple 1 : Illustration d'une implantation sur les deux limites séparatives avec mitoyenneté avec les constructions voisines



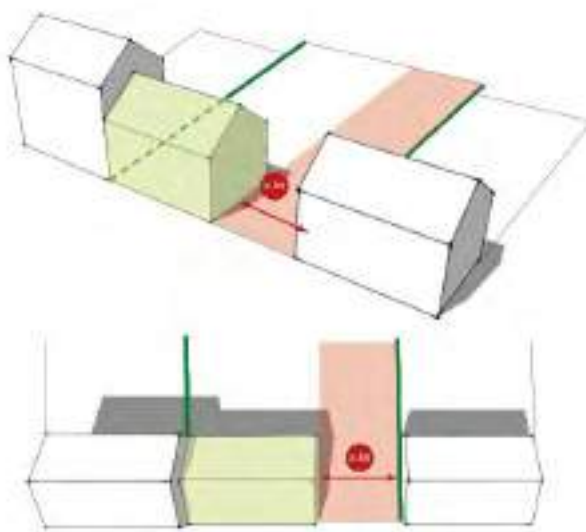
Exemple 2 : Illustration d'une implantation sur les deux limites séparatives avec mitoyenneté avec une des constructions voisines



Exemple 3 : Illustration d'une implantation sur les deux limites séparatives sans mitoyenneté avec les constructions voisines



En cas de retrait, la construction devra respecter une distance de retrait supérieure ou égale à 3 mètres. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction (hors attique) à édifier au point de la limite séparative.



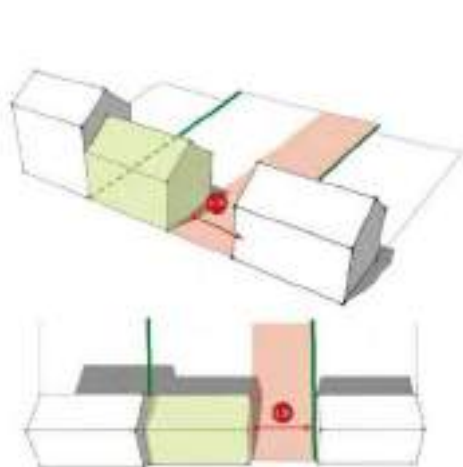
Ijġt f'jorġn! Abġedh oġġdġt oġr! jorġn! Ġt oġ! dġdġt jġdġrġt ġdġrġt qōrōrġhġdġrġdġbġ h'nfġl! dġdġdġdġr oġġrġl jġ! dġ ġ ġrġl bġdġ dġdġrġhġt oġġdġt oġġnt Ġzrġdġġġ Ġlġ 9ġ9ġlġ Ġ dġrġdġn! ġ dġġ ġdġrġrġhġdġrġdġrġd

Dans le secteur Ubc

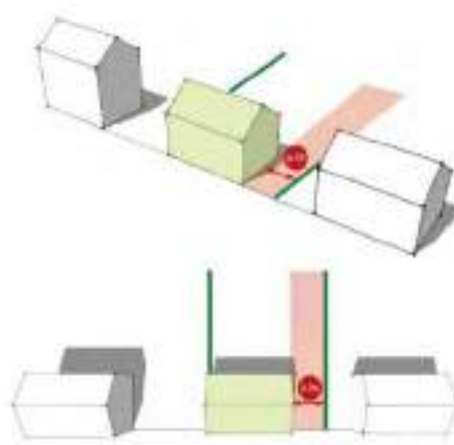
Les constructions à édifier doivent être implantées sur une limite séparative latérale maximum.

Le retrait de la construction vis-à-vis des limites séparatives devra respecter une distance de retrait supérieure ou égale à 3 mètres. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction (hors attique) à édifier au point de la limite séparative.

Exemple 1 : Illustration d'une implantation sur une seule des limites séparatives avec mitoyenneté et respectant une distance de retrait supérieure ou égale à 3 m vis-à-vis de la seconde limite séparative latérale



Exemple 2 : Illustration d'une implantation sur une seule des limites séparatives, sans mitoyenneté, et respectant une distance de retrait supérieure ou égale à 3 m



Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).
- > **Les annexes**
Les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres au point le plus haut ne sont pas tenues de respecter les règles générales. Si elles ne s'implantent pas en limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimal de 1 m en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives.
Les piscines doivent respecter un retrait de plus de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur Uba2, il sera uniquement fait application des dispositions de l'OAP.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 80 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

2.2 Volumétrie des constructions

Hauteur

Règles générales

Dans le secteur Uba et Uba1

La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et R+2+combles ou attique.

Dans les secteur Ubb et Ubc

La hauteur maximum des constructions est fixée :

- > Pour les secteurs non concernés par un linéaire de hauteur délimité au plan de zonage → à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et R+1+combles ou attique.
- > Pour les secteurs concernés par un linéaire de hauteur délimité au plan de zonage → par le linéaire de hauteur.

Dans le secteur Uba2, il sera uniquement fait application des dispositions de l'OAP.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.
- > **Les annexes**
Leur hauteur est fixée à 4 mètres maximum au point le plus haut.

Emprise au sol

Dans le sous-secteur Uba1

L'emprise au sol minimum est fixée à 35% minimum de la surface du terrain.

Dans le reste de la zone Ub

Non réglementée.

2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions proches.

Les colorations extérieures au caractère du lieu sont interdites.

Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade.

Les volets roulants (et leurs coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade.



Toitures

Règles générales

Dans les secteurs Uba, Uba1 et Ubb

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles.

En cas de toiture terrasse, afin de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses non accessibles est fortement recommandée et avec une légère pente facilitant l'écoulement des eaux. Les toitures terrasses doivent privilégier les teintes claires. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Dans le secteur Uba2, il sera uniquement fait application des dispositions de l'OAP.

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Les couleurs sombres (exemple : tuiles noires) ou très claires (exemple : panaché de blancs) sont interdites.

L'introduction de capteurs solaires et de panneaux photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Règles alternatives et dérogatoires

Dans l'ensemble de la zone (hors Uba2 uniquement régi par l'OAP « Avenue de la Guerche »)

Les toitures des annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.

D'autres types de couverture que ceux mentionnés ci-avant pourront être autorisés (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

Afin de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses non accessibles est fortement recommandée et avec une légère pente facilitant l'écoulement des eaux. Les toitures terrasses doivent privilégier les teintes claires. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Dans le secteur Ubc

Des toitures terrasses peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

Clôtures

Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder :

- > 1,50 mètres sur rue
- > 1,80 mètres en limites séparatives

Aspect

	Mur plein	Muret surplombé d'un élément ajouré	Mur en plaques / lames (PVC / Bois / composite / métal plein ou assimilé)
			
En limite des voies et emprises publiques	V *	V **	X

En limite séparative	V	V	V
	Mur en plaques bétons 	Grillage seul 	Haie / grillage doublé d'une haie 
En limite des voies et emprises publiques	X	X	V ***
En limite séparative	X	V	V ***

Les schémas ci-dessus sont illustratifs.

Lorsque la clôture concerne une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N), seuls les types de clôture suivants sont autorisés :

- > Les grillages de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie composée à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.
- > Les haies composées à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.

* Sous condition de ne pas dépasser 1 mètre de haut

** Le mur-bahut doit respecter une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre.

*** Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustive. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

Espaces libres

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Coefficients de pleine terre et/ou de biotope

Coefficient de biotope surfacique :

- En sous-secteur Uba et Ubb : 0.4 minimum
- En sous-secteur Ubc : 0.5 minimum

Coefficient de pleine terre :

- En sous-secteur Uba et Ubb : 20% minimum de l'unité foncière

En sous-secteur Ubc : 40% minimum de l'unité foncière

III. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 Accès et voies de circulation

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 84 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

3.2 Stationnement

Normes pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Normes
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	Sans objet
Habitation	Logement	Au minimum, 1 place de stationnement par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40m² et 2 places de stationnement par logement au-delà Pour les hébergements, le nombre de place à réaliser devra être adapté aux besoins de l'opération
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Au-delà de 100 m ² de surface de plancher, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
	Restauration	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Commerce de gros	Sans objet
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Au-delà de 100 m ² de surface de plancher, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
	Hôtels	Sans objet
	Autres hébergements touristiques	Sans objet
	Cinéma	Sans objet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ;

		> de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Salles d'art et de spectacle	Sans objet
	Equipements sportifs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Lieux de culte	Sans objet
	Autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Entrepôt	Sans objet
	Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Centre de congrès et d'exposition	Sans objet
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet

3.3 Réseaux

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

_LA ZONE UC

La **zone Uc** recouvre les campings situés au sein ou dans la continuité des tissus urbanisés (villages et agglomérations pour les communes littorales).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 87 sur 269

Accusé de réception en préfecture
Réception par le préfet : 27/10/2025



I. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations des constructions

Légende

X : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

Destinations	Sous-destinations	Uc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacle	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Usages, affectations des sols et activités

Sont interdits

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes sont interdits :

- > Les activités de carrières en dehors des éventuels secteurs délimités en application de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme.
- > Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

Sont autorisés sous conditions

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes autorisés sous conditions :

- > Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
 - o Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
 - o Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
 - o Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
 - o Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
 - o Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le projet est soumis à des prescriptions relevant d'un Plan de Prévention des Risques qui nécessitent la réalisation de terrassements ou s'il répond à des objectifs de réduction de la vulnérabilité face aux risques.

1.1 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

II. CHAPITRE 2_CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination et la réfection de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

- > **Les annexes et les extensions**

Ne sont pas concernées par les règles générales relatives à l'implantation :

- Les annexes de 15 m² d'emprise au sol ou moins ;
- Les annexes de plus de 15 m² d'emprise au sol implantées selon un retrait vis-à-vis de la voie et emprise publique plus important que celui de la construction principale ;
- Les extensions des constructions existantes ne conduisant pas à un allongement de la façade sur voie ou emprise publique ;
- Les extensions engendrant un allongement de la façade sur rue concernant des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales.

Dans ce cas, lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions à édifier doivent être implantées :

- > sur ou en retrait des limites séparatives latérales dans le cas où le terrain jouxte un terrain situé en zone Uc,
- > en retrait des limites séparatives latérales dans les autres cas.

En cas de retrait, la construction devra respecter une distance de retrait supérieure ou égale à 3 mètres. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction (hors attique) à édifier au point de la limite séparative.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

- > **Les annexes**

Les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres au point le plus haut ne sont pas tenues de respecter les règles générales. Si elles ne

s'implantent pas en limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimal de 1 m en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un retrait de plus de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.2 Volumétrie des constructions

Hauteur

Règles générales

La hauteur maximum des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et R+1+combles ou attique.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.
- > **Les annexes**
Leur hauteur est fixée à 4 mètres maximum au point le plus haut.

Emprise au sol

Non réglementée.

2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Façades

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Ouvertures

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Toitures

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

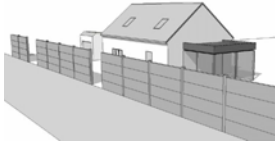
Clôtures

Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf justification technique particulière.

Aspect

	Mur plein 	Muret surplombé d'un élément ajouré 	Mur en plaques / lames (PVC / Bois / composite / métal plein ou assimilé) 
En limite des voies et emprises publiques	V *	V **	X
En limite séparative	V	V	V

	Mur en plaques bétons 	Grillage seul 	Haie / grillage doublé d'une haie 
En limite des voies et emprises publiques	X	V	V ***
En limite séparative	V	V	V ***

Les schémas ci-dessus sont illustratifs.

Lorsque la clôture concerne une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N), seuls les types de clôture suivants sont autorisés :

- > Les grillages de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie composée à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.
- > Les haies composées à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.

* Sous condition de ne pas dépasser 1 mètre de haut

** Le mur-bahut doit respecter une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre.

*** Les haies doivent être composées à minima d'essence de la strate arbustive. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

Espaces libres

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Coefficients de pleine terre et/ou de biotope

Coefficient de pleine terre : 50% minimum de la surface de l'unité foncière.

Coefficient de biotope : non réglementé.

III. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 Accès et voies de circulation

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

3.2 Stationnement

Normes pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Normes
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	Sans objet
Habitation	Logement	Sans objet
	Hébergement	Sans objet
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sans objet
	Restauration	Sans objet
	Commerce de gros	Sans objet
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Sans objet
	Hôtels	Sans objet
	Autres hébergements touristiques	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins.
	Cinéma	Sans objet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sans objet
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Etablissements d'enseignement, de	Sans objet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 93 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

	santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	Sans objet
	Equipements sportifs	Sans objet
	Lieux de culte	Sans objet
	Autres équipements recevant du public	Sans objet
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet
	Entrepôt	Sans objet
	Bureau	Sans objet
	Centre de congrès et d'exposition	Sans objet
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet

3.3 Réseaux

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

_LA ZONE UE

La **zone Ue** correspond à des sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 95 sur 269

Accusé de réception en préfecture
Réception par le préfet : 27/10/2025



I. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations des constructions

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

Destinations	Sous-destinations	Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	✓*
	<i>*Uniquement dans le cadre d'un changement de destination</i>	
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	✗
	Cinéma	✗
	Hôtels	✗
	Autres hébergements touristiques	✗
Equipements 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	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacle	✓
	Equipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

Usages, affectations des sols et activités

Sont interdits

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes sont interdits :

- > L'aménagement de terrains de camping.
- > Le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois.
- > Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- > Les activités de carrières en dehors des éventuels secteurs délimités en application de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme.
- > Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

Sont autorisés sous conditions

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes autorisés sous conditions :

- > Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
 - o Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
 - o Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
 - o Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
 - o Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
 - o Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le projet est soumis à des prescriptions relevant d'un Plan de Prévention des Risques qui nécessitent la réalisation de terrassements ou s'il répond à des objectifs de réduction de la vulnérabilité face aux risques.

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

II. CHAPITRE 2_CHARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

2.2 Volumétrie des constructions

Hauteur

Règles générales

Pour les constructions destinées à l'hébergement la hauteur maximum est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et R+2+combles ou attique.

Pour les autres constructions, la hauteur n'est pas réglementée.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.
- > **Les annexes**
Leur hauteur est fixée à 4 mètres maximum au point le plus haut.

Emprise au sol

Non réglementée.

2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Façades

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Ouvertures

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Toitures

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

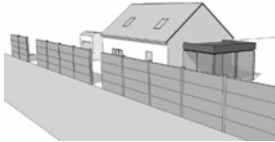
Clôtures

Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf justification technique particulière.

Aspect

	Mur plein 	Muret surplombé d'un élément ajouré 	Mur en plaques / lames (PVC / Bois / composite / métal plein ou assimilé) 
En limite des voies et emprises publiques	V *	V **	X
En limite séparative	V	V	V

	Mur en plaques bétons 	Grillage seul 	Haie / grillage doublé d'une haie 
En limite des voies et emprises publiques	X	V	V ***
En limite séparative	V	V	V ***

Les schémas ci-dessus sont illustratifs.

Lorsque la clôture concerne une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N), seuls les types de clôture suivants sont autorisés :

- > Les grillages de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie composée à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.
- > Les haies composées à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.

* Sous condition de ne pas dépasser 1 mètre de haut

** Le mur-bahut doit respecter une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre.

*** Les haies doivent être composées à minima d'essence de la strate arbustive. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

Espaces libres

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Coefficients de pleine terre et/ou de biotope

Coefficient de pleine terre : 20% minimum de la surface de l'unité foncière.

Coefficient de biotope : 0,3 minimum.

III. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 Accès et voies de circulation

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

3.2 Stationnement

Normes pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Normes
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	Sans objet
Habitation	Logement	Au minimum, 1 place de stationnement par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40m² places de stationnement par logement au-delà Pour les hébergements , le nombre de place à réaliser devra être adapté aux besoins de l'opération
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sans objet
	Restauration	Sans objet
	Commerce de gros	Sans objet
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Sans objet
	Hôtels	Sans objet
	Autres hébergements touristiques	Sans objet
	Cinéma	Sans objet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet
	Entrepôt	Sans objet
	Bureau	Sans objet
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet

3.3 Réseaux

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

_LA ZONE UP

La zone Up correspond aux secteurs liés aux activités portuaires et nautiques. Elle comprend

- Un secteur Upa, lié au site du Carnet.
- Un secteur Upb, lié au site de la Pierre à l'œil à Paimboeuf.

I. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations des constructions

Légende

X : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

Destinations	Sous-destinations	Up
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ *
	<i>*A condition d'être liée aux activités portuaires et/ou nautiques</i>	
	Restauration	X
	Commerce de gros	✓ *
	<i>*A condition d'être liée aux activités portuaires et/ou nautiques</i>	
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓ *
	<i>*A condition d'être liée aux activités portuaires et/ou nautiques</i>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacle	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓ *
	<i>*A condition d'être liée aux activités portuaires et/ou nautiques</i>	
	Entrepôt	✓ *
	<i>*A condition d'être liée aux activités portuaires et/ou nautiques</i>	

Destinations	Sous-destinations	Up
	Bureau	✓*
	<i>*A condition d'être liée aux activités portuaires et/ou nautiques</i>	
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Usages, affectations des sols et activités

Dans la bande des 100 mètres et dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

En complément des dispositions précédentes :

- > Dans la bande des 100 mètres, hors espaces urbanisés, les constructions, extensions de constructions existantes, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeants la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Sont interdits (en dehors de la bande des 100 mètres)

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes sont interdits :

- > L'aménagement de terrains de camping.
- > Le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois.
- > Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- > Les activités de carrières en dehors des éventuels secteurs délimités en application de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme.
- > Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

Sont autorisés sous conditions (en dehors de la bande des 100 mètres)

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes autorisés sous conditions :

- > Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
 - o Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
 - o Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
 - o Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
 - o Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
 - o Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le projet est soumis à des prescriptions relevant d'un Plan de Prévention des Risques qui nécessitent la réalisation de terrassements ou s'il répond à des objectifs de réduction de la vulnérabilité face aux risques.

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

II. CHAPITRE 2_CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions à édifier doivent être implantées :

- > sur ou en retrait des limites séparatives latérales
- > en retrait des limites séparatives latérales dans les autres cas.

En cas de retrait, la construction devra respecter une distance de retrait supérieure ou égale à 3 mètres. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction (hors attique) à édifier au point de la limite séparative.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).
- > **Les annexes**
Les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres au point le plus haut ne sont pas tenues de respecter les règles générales. Si elles ne s'implantent pas en limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimal de 1 m en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives.
Les piscines doivent respecter un retrait de plus de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

2.2 Volumétrie des constructions

Hauteur

Règles générales

La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.
- > **Les annexes**
Leur hauteur est fixée à 4 mètres maximum au point le plus haut.

Emprise au sol

Non réglementée.

2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Façades

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Ouvertures

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Toitures

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

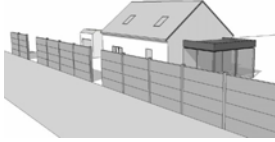
Clôtures

Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf justification technique particulière.

Aspect

	Mur plein 	Muret surplombé d'un élément ajouré 	Mur en plaques / lames (PVC / Bois / composite / métal plein ou assimilé) 
En limite des voies et emprises publiques	V *	V **	X
En limite séparative	V	V	V

	Mur en plaques bétons 	Grillage seul 	Haie / grillage doublé d'une haie 
En limite des voies et emprises publiques	X	V	V ***
En limite séparative	V	V	V ***

Les schémas ci-dessus sont illustratifs.

Lorsque la clôture concerne une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N), seuls les types de clôture suivants sont autorisés :

- > Les grillages de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie composée à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.
- > Les haies composées à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.

* Sous condition de ne pas dépasser 1 mètre de haut

** Le mur-bahut doit respecter une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre.

*** Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustive. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

Espaces libres

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Coefficients de pleine terre et/ou de biotope

Coefficient de pleine terre : non réglementé.

Coefficient de biotope : non réglementé.

III. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 Accès et voies de circulation

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

3.2 Stationnement

Normes pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Normes
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	Sans objet
Habitation	Logement	Sans objet
	Hébergement	Sans objet
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Restauration	Sans objet
	Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Sans objet
	Hôtels	Sans objet
	Autres hébergements touristiques	Sans objet
	Cinéma	Sans objet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 108 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

		> de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sans objet
	Salles d'art et de spectacle	Sans objet
	Equipements sportifs	Sans objet
	Lieux de culte	Sans objet
	Autres équipements recevant du public	Sans objet
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Centre de congrès et d'exposition	Sans objet
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet

3.3 Réseaux

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

_LA ZONE UV

La **zone Uv** correspond aux Villages délimités dans le cadre de la loi Littoral.

I. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations des constructions

Légende

X : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

Destinations	Sous-destinations	Uv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓*
	<i>*A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</i>	
	Commerce de gros	X
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	✓*
	<i>*Sous réserve qu'ils soient compatibles avec les fonctions urbaines environnantes</i>	
Equipements 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	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacle	X
	Equipements sportifs	✓
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓*
	<i>*A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</i>	

Destinations	Sous-destinations	Uv
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Usages, affectations des sols et activités

Sont interdits

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes sont interdits :

- > L'aménagement de terrains de camping.
- > Le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois.
- > Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- > Les activités de carrières en dehors des éventuels secteurs délimités en application de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme.
- > Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

Sont autorisés sous conditions

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes autorisés sous conditions :

- > Les distributeurs automatiques de produits marchands et les casiers liés à la vente en ligne à condition que des espaces de stationnement adapté aux besoins soient aménagés et que, dans le cas d'un distributeur de produits, il soit lié à une activité située dans la zone ou à une activité agricole présente au sein de la CCSE .
- > Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
 - o Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
 - o Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
 - o Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
 - o Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
 - o Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le projet est soumis à des prescriptions relevant d'un Plan de Prévention des Risques qui nécessitent la réalisation de terrassements ou s'il répond à des objectifs de réduction de la vulnérabilité face aux risques.

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

II. CHAPITRE 2_CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination et la réfection de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).
- > **Les annexes et les extensions**
Ne sont pas concernées par les règles générales relatives à l'implantation :
 - Les annexes de 15 m² d'emprise au sol ou moins ;
 - Les annexes de plus de 15 m² d'emprise au sol implantées selon un retrait vis-à-vis de la voie et emprise publique plus important que celui de la construction principale ;
 - Les extensions des constructions existantes ne conduisant pas à un allongement de la façade sur voie ou emprise publique ;
 - Les extensions engendrant un allongement de la façade sur rue concernant des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales.

Dans ce cas, lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

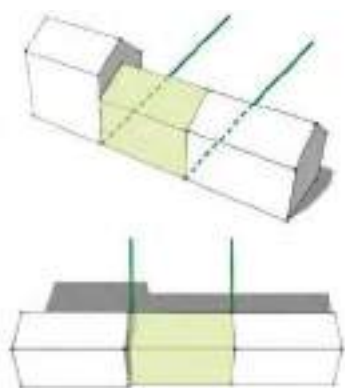
Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

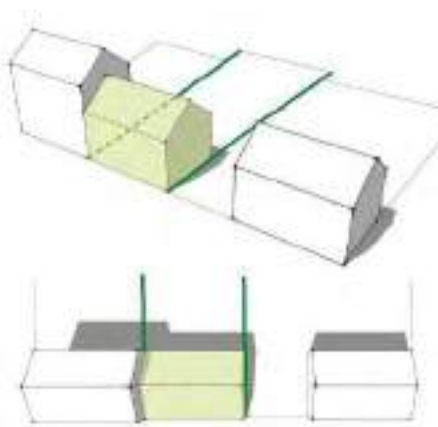
Les constructions à édifier doivent être implantées :

- > sur ou en retrait des limites séparatives latérales,
- > en retrait de la limite de fond de terrain.

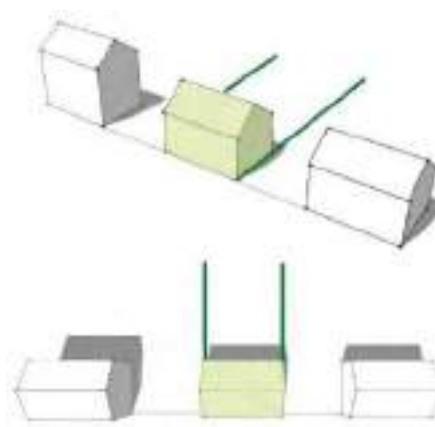
Exemple 1 : Illustration d'une implantation sur les deux limites séparatives avec mitoyenneté avec les constructions voisines



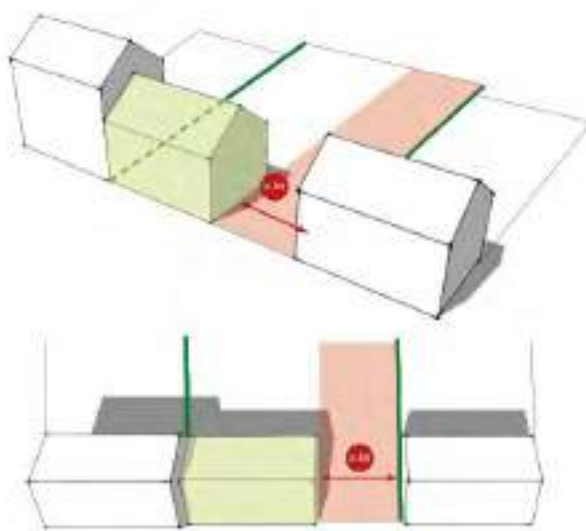
Exemple 2 : Illustration d'une implantation sur les deux limites séparatives avec mitoyenneté avec une des constructions voisines



Exemple 3 : Illustration d'une implantation sur les deux limites séparatives sans mitoyenneté avec les constructions voisines



En cas de retrait, la construction devra respecter une distance de retrait supérieure ou égale à 3 mètres. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction (hors attique) à édifier au point de la limite séparative.



Ijjet fjoRuhnl ABÆdqt öjdAC#t öjrl jruhl Åt öÅ l dÅdt jdÆdfrÅH hgrÅqdÖRÖruhüdrÅüdbÅ h'nfdl l duqÅuÅdfrödburl jÅ l dÅ çfrjrl bdaÆ dÅduörhÅt öqödt ödÅnt ÅzrjdÅÅÅ Ålir 9a9ulr Å dÅRÅ dÖnl ç dÅH hdaÆqdÖRÖruhüdrÅüqdÖrjd

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

> **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**

> **Les constructions existantes non conformes**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

> **Les annexes**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé de réception - Page 114 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

Les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres au point le plus haut ne sont pas tenues de respecter les règles générales. Si elles ne s'implantent pas en limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimal de 1 m en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un retrait de plus de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

2.2 Volumétrie des constructions

Hauteur

Règles générales

La hauteur maximum des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et R+1+combles ou attique.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.
- > **Les annexes**
Leur hauteur est fixée à 4 mètres maximum au point le plus haut.

Emprise au sol

Non réglementée.

2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions proches.

Les colorations extérieures au caractère du lieu sont interdites.

Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade.

Les volets roulants (et leurs coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade.



Toitures

Règles générales

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles.

En cas de toiture terrasse, afin de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses non accessibles est fortement recommandée et avec une légère pente facilitant l'écoulement des eaux. Les toitures terrasses doivent privilégier les teintes claires. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Règles alternatives et dérogatoires

Les toitures des annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.

D'autres types de couverture que ceux mentionnés ci-avant pourront être autorisés (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

Afin de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses non accessibles est fortement recommandée et avec une légère pente facilitant l'écoulement des eaux. Les toitures terrasses doivent privilégier les teintes claires. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

Clôtures

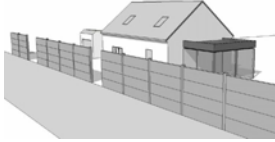
Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder :

- > 1,50 mètres sur rue
- > 1,80 mètres en limites séparatives

Aspect

	Mur plein 	Muret surplombé d'un élément ajouré 	Mur en plaques / lames (PVC / Bois / composite / métal plein ou assimilé) 
En limite des voies et emprises publiques	V *	V **	X
En limite séparative	V	V	V

	Mur en plaques bétons 	Grillage seul 	Haie / grillage doublé d'une haie 
En limite des voies et emprises publiques	X	X	V ***
En limite séparative	X	V	V ***

Les schémas ci-dessus sont illustratifs.

Lorsque la clôture concerne une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N), seuls les types de clôture suivants sont autorisés :

- > Les grillages de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie composée à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.
- > Les haies composées à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.

* Sous condition de ne pas dépasser 1 mètre de haut

** Le mur-bahut doit respecter une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre.

*** Les haies doivent être composées à minima d'essence de la strate arbustive. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

Espaces libres

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Coefficients de pleine terre et/ou de biotope

Coefficient de pleine terre : 20% minimum de l'unité foncière

Coefficient de biotope : 0.4 minimum

III. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 Accès et voies de circulation

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

3.2 Stationnement

Normes pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Normes
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	Sans objet
Habitation	Logement	Au minimum, 1 place de stationnement par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40m, 2 places de stationnement par logement au-delà Pour les hébergements , le nombre de place à réaliser devra être adapté aux besoins de l'opération
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Au-delà de 100 m ² de surface de plancher, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
	Restauration	Au-delà de 100 m ² de surface de plancher, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
	Commerce de gros	Sans objet
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Sans objet
	Hôtels	Sans objet
	Autres hébergements touristiques	Au minimum 1 place de stationnement par hébergement
	Cinéma	Sans objet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Salles d'art et de spectacle	Sans objet
	Equipements sportifs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Lieux de culte	Sans objet
	Autres équipements recevant du public	Sans objet
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Entrepôt	Sans objet
	Bureau	Sans objet
	Centre de congrès et d'exposition	Sans objet
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet

3.3 Réseaux

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

LA ZONE UX

La **zone Ux** concerne des espaces dédiés aux activités économiques et commerciales. Elle comprend 2 secteurs :

- Un **secteur Uxm** dédié à une mixité de fonctions. Il rassemble :
 - Un **sous-secteur Uxm1**, défini pour correspondre aux Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) de proximité, dont un sous-secteur Uxm1a, prévu pour les SIP structurants
 - Un **sous-secteur Uxm2**, délimité pour le site spécifique de la gendarmerie
- Un **secteur Uxi** qui regroupe des activités à dominante industrielle. Il comprend :
 - Un **sous-secteur Uxi1** correspondant à des zones principalement industrielle
 - Un **sous-secteur Uxi2** correspondant à des zones à dominante industrielle mais accueillant possiblement une plus grande mixité de fonctions

I. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations des constructions

Légende

X : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

Destinations	Sous-destinations	Uxm1	Uxm1a	Uxm2	Uxi1	Uxi2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X				
	Exploitation forestière	X				
Habitation	Logement	X	✓ *	X	X	X
	<i>* Uniquement dans le cadre d'extensions et d'annexes de logement existant à la date d'approbation du PLUi</i>					
	Hébergement	X	✓	✓	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	✓ *	X	X	X
	<i>* Seuls sont autorisés les commerces d'une surface de vente 300 m2</i>					
	Restauration	✓	✓	X	X	✓
	Commerce de gros	X				
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	X	X
	Cinéma	✓	✓	X	X	X
	Hôtels	✓	✓	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓

Destinations	Sous-destinations	Uxm1	Uxm1a	Uxm2	Uxi1	Uxi2
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X				
	Salles d'art et de spectacle	✓	✓	✓	X	X
	Equipements sportifs	✓	✓	✓	X	X
	Lieux de culte	X				
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓*	✓*	✓*	✓	✓
	<i>* Uniquement s'il s'agit d'industrie générant peu de nuisances</i>					
	Entrepôt	✓*	✓*	✓*	✓	✓
	<i>* Uniquement s'il s'agit d'entrepôts liés à une activité autorisée dans la zone</i>					
	Bureau	✓				
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓				

Usages, affectations des sols et activités

Sont interdits

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes sont interdits :

- > L'aménagement de terrains de camping.
- > Le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois.
- > Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- > Les activités de carrières en dehors des éventuels secteurs délimités en application de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme.
- > Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

Sont autorisés sous conditions

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes autorisés sous conditions :

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 122 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025



- > Uniquement en Uxm1, Uxm1a et Uxm2 : les distributeurs automatiques de produits marchands et les casiers liés à la vente en ligne à condition que des espaces de stationnement adaptés aux besoins soient aménagés et que, dans le cas d'un distributeur de produits, il soit lié à une activité située dans la zone ou à une activité agricole présente au sein de la CCSE
- > Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
 - o Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
 - o Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
 - o Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
 - o Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
 - o Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le projet est soumis à des prescriptions relevant d'un Plan de Prévention des Risques qui nécessitent la réalisation de terrassements ou s'il répond à des objectifs de réduction de la vulnérabilité face aux risques.

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

II. CHAPITRE 2_CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement.

Un retrait moins important ou une implantation à l'alignement est possible afin d'assurer une continuité avec les constructions voisines.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination et la réfection de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

> Les annexes et les extensions

Ne sont pas concernées par les règles générales relatives à l'implantation :

- Les annexes de 15 m² d'emprise au sol ou moins ;
- Les annexes de plus de 15 m² d'emprise au sol implantées selon un retrait vis-à-vis de la voie et emprise publique plus important que celui de la construction principale ;
- Les extensions des constructions existantes ne conduisant pas à un allongement de la façade sur voie ou emprise publique ;
- Les extensions engendrant un allongement de la façade sur rue concernant des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales.

Dans ce cas, lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions à édifier doivent être implantées :

- > Dans le cas où le terrain jouxte une zone Ua, Ub, 1AU à vocation résidentielle
- > : en retrait des limites séparatives.
- > Dans les autres cas : sur les limites séparatives, en prévoyant un dispositif de limitation de la propagation des incendies, ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la construction devra respecter une distance de retrait supérieure ou égale à 3 mètres. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction (hors attique) à édifier au point de la limite séparative.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).
- > **Les annexes**
Les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres au point le plus haut ne sont pas tenues de respecter les règles générales. Si elles ne s'implantent pas en limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimal de 1 m en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives.
Les piscines doivent respecter un retrait de plus de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

2.2 Volumétrie des constructions

Hauteur

Règles générales

Dans la zone Uxm1 (comprenant le secteur Uxm1a) et la zone Uxm2

La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans la zone Uxi1

La hauteur maximum des constructions est fixée :

- > Pour les secteurs non concernés par un linéaire de hauteur délimité au plan de zonage → à 35 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions (pour rappel, ces règles ne s'appliquent pas aux éléments techniques, dont les cuves et les silos)
- > Pour les secteurs concernés par un linéaire de hauteur délimité au plan de zonage → par le linéaire de hauteur.

Dans la zone Uxi2

- > Pour les secteurs non concernés par un linéaire de hauteur délimité au plan de zonage → à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions (pour rappel, ces règles ne s'appliquent pas aux éléments techniques, dont les cuves et les silos)
- > Pour les secteurs concernés par un linéaire de hauteur délimité au plan de zonage → par le linéaire de hauteur.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.
- > **Les annexes**
Leur hauteur est fixée à 4 mètres maximum au point le plus haut.

Emprise au sol

Non réglementée.

2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'adapter à la volumétrie de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.

Le noir et le gris anthracite sont interdits (sauf pour les ouvertures et leurs encadrements).

Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.

L'aspect tôle ondulée est interdit.

Ouvertures

La teinte des menuiseries des baies est unifiée sur une même façade.

Toitures

Règles générales

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les aspects brillants, réfléchissants ou de tôle ondulée sont interdits.

En cas de toiture terrasse, afin de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses non accessibles est fortement recommandée et avec une légère pente facilitant l'écoulement des eaux. Les toitures terrasses doivent privilégier les teintes claires. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Règles alternatives et dérogatoires

Les toitures des annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

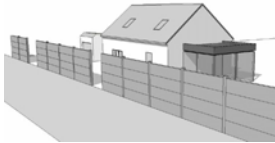
Clôtures

Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf justification technique particulière.

Aspect

	Mur plein 	Muret surplombé d'un élément ajouré 	Mur en plaques / lames (PVC / Bois / composite / métal plein ou assimilé) 
En limite des voies et emprises publiques	V *	V **	V
En limite séparative	V	V	V

	Mur en plaques bétons 	Grillage seul 	Haie / grillage doublé d'une haie 
En limite des voies et emprises publiques	X	V	V ***
En limite séparative	X	V	V ***

Les schémas ci-dessus sont illustratifs.

Lorsque la clôture concerne une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N), seuls les types de clôture suivants sont autorisés :

- > Les grillages de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie composée à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.
- > Les haies composées à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.

* Sous condition de ne pas dépasser 1 mètre de haut, sauf justification technique particulière

** Le mur-bahut doit respecter une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre.

*** Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustive. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

Espaces libres

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Coefficients de pleine terre et/ou de biotope

Coefficient de pleine terre : non réglementé

Coefficient de biotope : 0,3 minimum.

III. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 Accès et voies de circulation

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

3.2 Stationnement

Normes pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Normes
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	Sans objet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 127 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

Habitation	Logement	Sans objet
	Hébergement	Le nombre de place à réaliser devra être adapté aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Au-delà de 100 m ² de surface de plancher, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
	Restauration	Au-delà de 100 m ² de surface de plancher, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
	Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Au-delà de 100 m ² de surface de plancher, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
	Hôtels	Au minimum 1 place de stationnement par chambre
	Autres hébergements touristiques	Sans objet
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

	Salles d'art et de spectacle	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Equipements sportifs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Lieux de culte	Sans objet
	Autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ;

		> de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

3.3 Réseaux

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

_LA ZONE Ulittoral

La **zone Ulittoral** correspond à des secteurs urbanisés isolés à vocation résidentielle dominante dans les communes concernées par la loi Littoral.

I. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées et autorisées sous conditions présentées ci-après. Sont de plus interdites ou autorisées sous conditions certaines occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après.

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations des constructions

Légende

X : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

Destinations	Sous-destinations	Ulittoral
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	✓*
	* > S'il s'agit d'une extension d'un logement existant et que celle-ci réponde (toutes extensions cumulées à compter de la date d'approbation du PLUi) aux conditions suivantes : - représenter 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale existante ou avoir une emprise au sol maximum de 50 m2. > S'il s'agit d'une annexe au logement et que celle-ci réponde à l'ensemble des conditions suivantes, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi : - être réalisée en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser 80 m2 d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi et selon un maximum de 2 annexes (hors piscine) au total par unité foncière ; - être située à proximité immédiate de la construction principale (à moins de 10 mètres).	
Commerce et activités de service	Hébergement	X
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X

Destinations	Sous-destinations	Ulittoral
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*
	* Sous réserve : - d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées ; - et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - et de constituer une extension mesurée de l'existant	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacle	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X
	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Usages, affectations des sols et activités

Autres occupations, utilisations du sol et activités	Ulittoral
Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires	✓*
* Sous réserve qu'ils soient conçus pour être réversibles et qu'ils n'occasionnent pas d'altération durable de la nature et des fonctions des sols.	
Les affouillements et exhaussements du sol	✓*
* Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,	

Autres occupations, utilisations du sol et activités	Ulittoral
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le projet est soumis à des prescriptions relevant d'un Plan de Prévention des Risques qui nécessitent la réalisation de terrassements ou s'il répond à des objectifs de réduction de la vulnérabilité face aux risques.	

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

II. CHAPITRE 2_CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination et la réfection de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

- > **Les annexes et les extensions**

Ne sont pas concernées par les règles générales relatives à l'implantation :

- Les annexes de 15 m² d'emprise au sol ou moins ;
- Les annexes de plus de 15 m² d'emprise au sol implantées selon un retrait vis-à-vis de la voie et emprise publique plus important que celui de la construction principale ;
- Les extensions des constructions existantes ne conduisant pas à un allongement de la façade sur voie ou emprise publique ;
- Les extensions engendrant un allongement de la façade sur rue concernant des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales.

Dans ce cas, lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

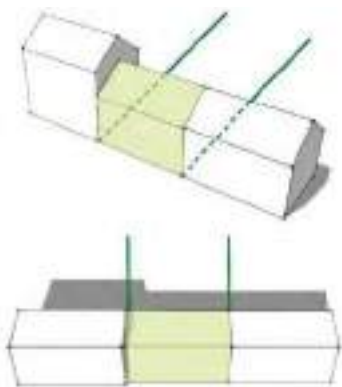
Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

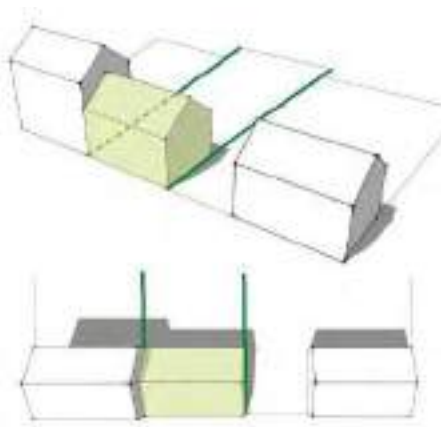
Les constructions à édifier doivent être implantées :

- > sur ou en retrait des limites séparatives latérales,
- > en retrait de la limite de fond de terrain.

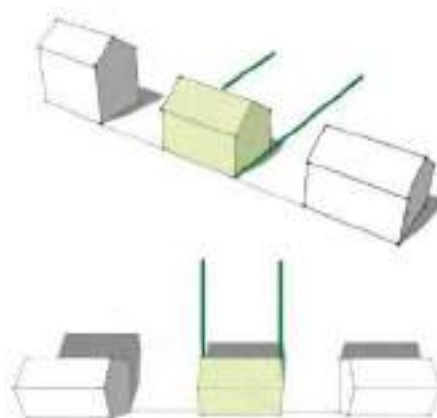
Exemple 1 : Illustration d'une
implantation sur les deux limites
séparatives avec mitoyenneté avec
les constructions voisines



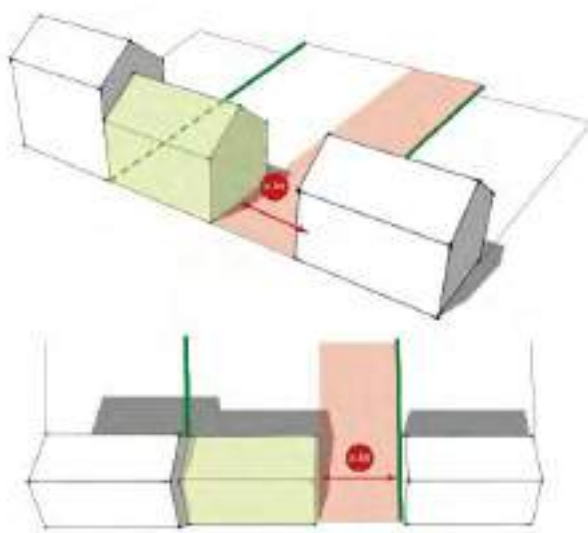
Exemple 2 : Illustration d'une
implantation sur les deux limites
séparatives avec mitoyenneté avec une
des constructions voisines



Exemple 3 : Illustration d'une
implantation sur les deux limites
séparatives sans mitoyenneté avec les
constructions voisines



En cas de retrait, la construction devra respecter une distance de retrait supérieure ou égale à 3 mètres. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction (hors attique) à édifier au point de la limite séparative.

[illegible]

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- ## > Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Accusé de réception - Les constructions existantes non conformes

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 135 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

> **Les annexes**

Les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres au point le plus haut ne sont pas tenues de respecter les règles générales. Si elles ne s'implantent pas en limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimal de 1 m en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un retrait de plus de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

2.2 Volumétrie des constructions

Hauteur

Règles générales

La hauteur maximum des constructions est fixée :

- > Dans le prolongement de la construction existante avec une hauteur maximum à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, dans le cas d'une extension ;
- > A 4 mètres maximum au point le plus haut, dans le cas d'une annexe.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**

Emprise au sol

Cf article 1.1

2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions proches.

Les colorations extérieures au caractère du lieu sont interdites.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé de réception - Page 136 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade.

Les volets roulants (et leurs coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade.



Toitures

Règles générales

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles.

En cas de toiture terrasse, afin de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses non accessibles est fortement recommandée et avec une légère pente facilitant l'écoulement des eaux. Les toitures terrasses doivent privilégier les teintes claires. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Règles alternatives et dérogatoires

Les toitures des annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.

D'autres types de couverture que ceux mentionnés ci-avant pourront être autorisés (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

Clôtures

Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder :

- > 1,50 mètres sur rue
- > 1,80 mètres en limites séparatives

Aspect

	Mur plein 	Muret surplombé d'un élément ajouré 	Mur en plaques / lames (PVC / Bois / composite / métal plein ou assimilé) 
En limite des voies et emprises publiques	V *	V **	X
En limite séparative	V	V	V

	Mur en plaques bétons 	Grillage seul 	Haie / grillage doublé d'une haie 
En limite des voies et emprises publiques	X	X	V ***
En limite séparative	X	V	V ***

Les schémas ci-dessus sont illustratifs.

Lorsque la clôture concerne une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N), seuls les types de clôture suivants sont autorisés :

- > Les grillages de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie composée à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.
- > Les haies composées à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.

* Sous condition de ne pas dépasser 1 mètre de haut

** Le mur-bahut doit respecter une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre.

*** Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustive. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

Espaces libres

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Coefficients de pleine terre et/ou de biotope

Coefficient de pleine terre : 20% minimum de la surface de l'unité foncière

Coefficient de biotope : 0.4 minimum

III. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 Accès et voies de circulation

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

3.2 Stationnement

Normes pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Règles
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Au minimum, 1 place de stationnement par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40m, 2 places de stationnement par logement au-delà
	Hébergement	Sans objet
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sans objet
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	Sans objet

services publics	publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	L'espace dédié au stationnement doit correspondre au besoin.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sans objet
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

3.3 Réseaux

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

PARTIE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé de réception - Page 141 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025



LA ZONE 1AUh

La **zone 1AUh** correspond aux espaces à urbaniser à vocation dominante d'habitat. Elle comprend deux secteur spécifiques :

- > Le **secteur 1AUh1**, dédié à la zone de la Bresse à Saint-Brevin-les-Pins
- > Le **secteur 1AUh2**, dédié à la zone de la Guerche Nord-Est à Saint-Brevin-les-Pins

IV. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées et autorisées sous conditions présentées ci-après. Sont de plus interdites ou autorisées sous conditions certaines occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après.

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les types d'activités, destinations et sous-destinations suivantes sont autorisés :

- > Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- > Et, le cas échéant, sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Destinations des constructions

Rappel : les sites objet d'un zonage 1AUh sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles viennent préciser les dispositions réglementaires associées à chaque secteur d'aménagement.

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

Destinations	Sous-destinations	Ensemble de la zone 1AUh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓*
	*A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Commerce de gros	✗
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	✓
	Cinéma	✗
	Hôtels	✗
	Autres hébergements touristiques	✗
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓

Destinations	Sous-destinations	Ensemble de la zone 1AUh
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacle	✗
	Equipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✗
	Autres équipements recevant du public	✓*
	<i>*A condition que l'équipement ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</i>	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✓*
	<i>*A condition que l'équipement ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</i>	
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

Usages, affectations des sols et activités

Sont interdits

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes sont interdits :

- > L'aménagement de terrains de camping.
- > Le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois.
- > Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- > Les activités de carrières en dehors des éventuels secteurs délimités en application de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme.
- > Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

Sont autorisés sous conditions

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes autorisés sous conditions :

- > Les distributeurs automatiques de produits marchands et les casiers liés à la vente en ligne à condition que des espaces de stationnement adapté aux besoins soient aménagés et que, dans le cas d'un distributeur de produits, il soit lié à une activité située dans la zone ou à une activité agricole présente au sein de la CCSE.
- > Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
 - o Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
 - o Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
 - o Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,

- o Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
- o Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le projet est soumis à des prescriptions relevant d'un Plan de Prévention des Risques qui nécessitent la réalisation de terrassements ou s'il répond à des objectifs de réduction de la vulnérabilité face aux risques.

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

V. CHAPITRE 2_CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : les sites objet d'un zonage 1AUh sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles viennent préciser les dispositions réglementaires associées à chaque secteur d'aménagement.

2.1 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Dans la zone 1AUh, hors secteurs 1AUh1 et 1AUh2

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement.

Une implantation différente (retrait réduit voir alignement) est autorisée pour tenir compte de l'implantation des constructions principales voisines existantes.

Dans les secteurs 1AUh1 et 1AUh2

Non réglementée.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination et la réfection de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).
- > **Les annexes et les extensions**
Ne sont pas concernées par les règles générales relatives à l'implantation :
 - Les annexes de 15 m² d'emprise au sol ou moins ;

- Dans ce cas, lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

Règles générales

Les constructions à édifier doivent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

Ijij fũrũmĩ ÆÆddũ ōjdÆst ōjrl jrũmĩ Åt; Ō! dÆdt jdÆdrÆh hdrÆdōrōrhudrÆrũdbÅ hñfdl l duqduædr dōdũrl jÅ l dÆ
č ħjr l bðÆ dædōrħæt ōdōtt ōĀnt ÅzridÆÅÅ Åljřgũrl Å dÅrÆdōnl č dÅh hdrÆdōrōrhudrÆrũdōrd

Non réglementée.

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de

destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

> **Les annexes**

Les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres au point le plus haut ne sont pas tenues de respecter les règles générales. Si elles ne s'implantent pas en limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimal de 1 m en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un retrait de plus de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.2 Volumétrie des constructions

Hauteur

Règles générales

La hauteur maximum des constructions est fixée par un linéaire de hauteur. Se référer au plan spécifique.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

> **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**

> **Les constructions existantes non conformes**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.

> **Les annexes**

Leur hauteur est fixée à 4 mètres maximum au point le plus haut.

Emprise au sol

Non réglementée.

2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions proches.

Les colorations extérieures au caractère du lieu sont interdites.

Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade.

Les volets roulants (et leurs coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade.



Toitures

Règles générales

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles.

En cas de toiture terrasse, afin de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses non accessibles est fortement recommandée et avec une légère pente facilitant l'écoulement des eaux. Les toitures terrasses doivent privilégier les teintes claires. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Règles alternatives et dérogatoires

Dans l'ensemble de la zone

Les toitures des annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.

D'autres types de couverture que ceux mentionnés ci-avant pourront être autorisés (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

Clôtures

Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder :

- > 1,50 mètres sur rue
- > 1,80 mètres en limites séparatives

Aspect

	Mur plein 	Muret surplombé d'un élément ajouré 	Mur en plaques / lames (PVC / Bois / composite / métal plein ou assimilé) 
En limite des voies et emprises publiques	V *	V **	X
En limite séparative	V	V	V

	Mur en plaques bétons 	Grillage seul 	Haie / grillage doublé d'une haie 
En limite des voies et emprises publiques	X	X	V ***
En limite séparative	X	X	V ***

Lorsque la clôture concerne une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N), seuls les types de clôture suivants sont autorisés :

- > Les grillages de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie composée à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.
- > Les haies composées à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.

* Sous condition de ne pas dépasser 1 mètre de haut

** Le mur-bahut doit respecter une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre.

*** Les haies doivent être composées à minima d'essence de la strate arbustive. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

Espaces libres

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Coefficients de pleine terre et/ou de biotope

Dans la zone 1AUh, hors secteurs 1AUh1 et 1AUh2

Coefficient de pleine terre : 0.20% minimum de la surface de l'unité foncière

Coefficient de biotope : 0.4 minimum

Dans les secteurs 1AUh1 et 1AUh2

Coefficient de pleine terre : 30% minimum de la surface de l'unité foncière

Coefficient de biotope : 0.5 minimum

VI. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappel : les sites objet d'un zonage 1AUh sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles viennent préciser les dispositions réglementaires associées à chaque secteur d'aménagement.

3.1 Accès et voies de circulation

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

3.2 Stationnement

Normes pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Règles
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	<u>Dans la zone 1AUh, hors secteurs 1AUh1 et 1AUh2</u> Au minimum, 1 place de stationnement par logement pour les T1/T2 et 2 places de stationnement par logement au-delà <u>Dans le secteur 1AUh1</u> Au minimum, 1 place de stationnement par logement <u>Dans le secteur 1AUh2</u> Au minimum, 1,5 place de stationnement par logement. Ce besoin est ramené à une place maximum si le logement est une résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs. Pour les hébergements, le nombre de place à réaliser devra être adapté aux besoins de l'opération.
	Hébergement	

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sans objet
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sans objet
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	L'espace dédié au stationnement doit correspondre au besoin.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sans objet
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

3.3 Réseaux

Dans la zone 1AUh, hors secteur 1AUh1

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 151 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Concernant la gestion des eaux pluviales, les dispositifs de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales seront conçus et dimensionnés pour pouvoir piéger toute pollution accidentelle jusqu'à des événements pluvieux de période de retour de 100 ans.

_LA ZONE 1AUx

La **zone 1AUx** correspond aux espaces à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques et commerciales. Elle comprend deux secteurs :

- > Le **secteur 1AUx1**, dédié à l'extension des activités de la Laiterie à Saint-Père-en-Retz
- > Le **secteur 1AUx2**, dédié à l'extension de la zone de la Guerche

I. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les types d'activités, destinations et sous-destinations suivantes sont autorisés :

- > Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- > Et, le cas échéant, sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Destinations des constructions

Rappel : les sites objet d'un zonage 1AUx sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles viennent préciser les dispositions réglementaires associées à chaque secteur d'aménagement.

Légende

X : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

Destinations	Sous-destinations	1AUx	1AUx1	1AUx2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	X	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et de services	Artisanat et commerce de détail	✓	X	✓ *
	<i>* Seuls sont autorisés les commerces d'une surface de vente 300 m2</i>			
	Restauration	✓	X	✓
	<i>*A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</i>			
	Commerce de gros	✓	✓	✓
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	✓	X	✓
	Cinéma	✓	X	✓
	Hôtels	✓	X	✓
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	X	✓

Destinations	Sous-destinations	1AUx	1AUx1	1AUx2
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✗	✓
	Salles d'art et de spectacle	✓	✗	✓
	Equipements sportifs	✓	✗	✓
	Lieux de culte	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✓	✗	✓
	Industrie	✓	✓	✓*
Autres activités des secteurs primaire, secondaire tertiaire ou	<i>* Uniquement s'il s'agit d'industrie générant peu de nuisances</i>			
	Entrepôt	✓	✓	✓*
	<i>* Uniquement s'il s'agit d'entrepôts liés à une activité autorisée dans la zone</i>			
	Bureau	✓	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✗	✓

Usages, affectations des sols et activités

Sont interdits

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes sont interdits :

- > L'aménagement de terrains de camping.
- > Le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois.
- > Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- > Les activités de carrières en dehors des éventuels secteurs délimités en application de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme.
- > Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

Sont autorisés sous conditions

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes autorisés sous conditions :

- > Uniquement en 1AUx1 : les distributeurs automatiques de produits marchands et les casiers liés à la vente en ligne à condition que des espaces de stationnement adapté aux besoins soient aménagés et que, dans le cas d'un distributeur de produits, il soit lié à une activité située dans la zone ou à une activité agricole présente au sein de la CCSE

- > Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
 - o Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
 - o Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
 - o Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
 - o Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
 - o Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le projet est soumis à des prescriptions relevant d'un Plan de Prévention des Risques qui nécessitent la réalisation de terrassements ou s'il répond à des objectifs de réduction de la vulnérabilité face aux risques.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

II. CHAPITRE 2_CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : les sites objet d'un zonage 1AUx sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles viennent préciser les dispositions réglementaires associées à chaque secteur d'aménagement.

2.1 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement.

Un retrait moins important ou une implantation à l'alignement est possible afin d'assurer une continuité avec les constructions voisines.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination et la réfection de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).
- > **Les annexes et les extensions**

Ne sont pas concernées par les règles générales relatives à l'implantation :

- Les annexes de 15 m² d'emprise au sol ou moins ;
- Les annexes de plus de 15 m² d'emprise au sol implantées selon un retrait vis-à-vis de la voie et emprise publique plus important que celui de la construction principale ;
- Les extensions des constructions existantes ne conduisant pas à un allongement de la façade sur voie ou emprise publique ;
- Les extensions engendrant un allongement de la façade sur rue concernant des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales.

Dans ce cas, lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions à édifier doivent être implantées :

- > Dans le cas où le terrain jouxte une zone Ua, Ub, 1AUh = en retrait des limites séparatives.
- > Dans les autres cas = sur les limites séparatives, en prévoyant un dispositif de limitation de la propagation des incendies, ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la construction devra respecter une distance de retrait supérieure ou égale à 3 mètres. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction (hors attique) à édifier au point de la limite séparative.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).
- > **Les annexes**
Les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres au point le plus haut ne sont pas tenues de respecter les règles générales. Si elles ne s'implantent pas en limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimal de 1 m en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives.
Les piscines doivent respecter un retrait de plus de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.2 Volumétrie des constructions

Hauteur

Règles générales

Dans la zone 1AUx et le secteur 1AUx2

La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère..

Dans le secteur 1AUx1

La hauteur maximum des constructions est fixée à 35 mètres au faîtage ou à l'acrotère (pour rappel, les constructions et installations techniques comme les silos et les cuves ne se voient pas appliquer de limite de hauteur).

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.
- > **Les annexes**
Leur hauteur est fixée à 4 mètres maximum au point le plus haut.

Emprise au sol

Non réglementée.

2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'adapter à la volumétrie de la construction et à son intégration dans l'environnement urbain.

Le noir et le gris anthracite sont interdits (sauf pour les ouvertures et leurs encadrements).

Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.

L'aspect tôle ondulée est interdit.

Ouvertures

La teinte des menuiseries des baies est unifiée sur une même façade.

Toitures

Règles générales

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les aspects brillants, réfléchissants ou de tôle ondulée sont interdits.

En cas de toiture terrasse, afin de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses non accessibles est fortement recommandée et avec une légère pente facilitant l'écoulement des eaux. Les toitures terrasses doivent privilégier les teintes claires. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Règles alternatives et dérogatoires

Les toitures des annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

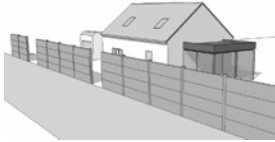
Clôtures

Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf justification technique particulière.

Aspect

	Mur plein	Muret surplombé d'un élément ajouré	Mur en plaques / lames (PVC / Bois / composite / métal plein ou assimilé)
			
En limite des voies et emprises publiques	V *	V **	V
En limite séparative	V	V	V

	Mur en plaques bétons	Grillage seul	Haie / grillage doublé d'une haie
			
En limite des voies et emprises publiques	X	V	V ***
En limite séparative	X	V	V ***

Les schémas ci-dessus sont illustratifs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 159 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

Lorsque la clôture concerne une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N), seuls les types de clôture suivants sont autorisés :

- > Les grillages de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie composée à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.
- > Les haies composées à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.

* Sous condition de ne pas dépasser 1 mètre de haut, sauf justification technique particulière

** Le mur-bahut doit respecter une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre.

*** Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustive. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

Espaces libres

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Coefficients de pleine terre et/ou de biotope

Coefficient de pleine terre : non réglementé

Coefficient de biotope : 0,3 minimum.

III. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappel : les sites objet d'un zonage 1AUx sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles viennent préciser les dispositions réglementaires associées à chaque secteur d'aménagement.

3.1 Accès et voies de circulation

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

3.2 Stationnement

Normes pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Normes
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	Sans objet
Habitation	Logement	Sans objet
	Hébergement	Pour les hébergements, le nombre de place à réaliser devra être adapté aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Au-delà de 100 m ² de surface de plancher, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
	Restauration	Au-delà de 100 m ² de surface de plancher, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
	Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 160 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

		> du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Au-delà de 100 m ² de surface de plancher, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
	Hôtels	Au minimum 1 place de stationnement par chambre
	Autres hébergements touristiques	Sans objet
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Salles d'art et de spectacle	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Equipements sportifs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

		> du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Lieux de culte	Sans objet
	Autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

3.3 Réseaux

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

LA ZONE 1AUhx

La **zone 1AUhx** correspond aux espaces à urbaniser à vocation mixte habitat et économie à Paimboeuf.

I. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.2 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les types d'activités, destinations et sous-destinations suivantes sont autorisés :

- > Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- > Sous forme d'une opérations d'aménagement d'ensemble en deux phases.

Destinations des constructions

Rappel : les sites objet d'un zonage 1AUh sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles viennent préciser les dispositions réglementaires associées à chaque secteur d'aménagement.

Légende

X : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

Destinations	Sous-destinations	Ensemble de la zone 1AUhx
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓
Commerce et de activités service	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓*
	<i>*A condition que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</i>	
	Commerce de gros	X
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	✓
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacle	X
	Equipements sportifs	X

Destinations	Sous-destinations	Ensemble de la zone 1AUhx
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	✓*
	<i>*A condition que l'équipement ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</i>	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	✓*
	<i>*A condition que l'équipement ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</i>	
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Usages, affectations des sols et activités

Sont interdits

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes sont interdits :

- > L'aménagement de terrains de camping.
- > Le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois.
- > Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- > Les activités de carrières en dehors des éventuels secteurs délimités en application de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme.
- > Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

Sont autorisés sous conditions

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes autorisés sous conditions :

- > Les distributeurs automatiques de produits marchands et les casiers liés à la vente en ligne à condition que des espaces de stationnement adapté aux besoins soient aménagés et que, dans le cas d'un distributeur de produits, il soit lié à une activité située dans la zone ou à une activité agricole présente au sein de la CCSE.
- > Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
 - o Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
 - o Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
 - o Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
 - o Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
 - o Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le projet est soumis à des prescriptions relevant d'un Plan de Prévention des Risques qui nécessitent la réalisation de terrassements ou s'il répond à des objectifs de réduction de la vulnérabilité face aux risques.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

II. CHAPITRE 2_CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : les sites objet d'un zonage 1AUhx sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles viennent préciser les dispositions réglementaires associées à chaque secteur d'aménagement.

2.5 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement.

Une implantation différente (retrait réduit voir alignement) est autorisée pour tenir compte de l'implantation des constructions principales voisines existantes.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination et la réfection de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).
- > **Les annexes et les extensions**
Ne sont pas concernées par les règles générales relatives à l'implantation :
 - Les annexes de 15 m² d'emprise au sol ou moins ;
 - Les annexes de plus de 15 m² d'emprise au sol implantées selon un retrait vis-à-vis de la voie et emprise publique plus important que celui de la construction principale ;
 - Les extensions des constructions existantes ne conduisant pas à un allongement de la façade sur voie ou emprise publique ;
 - Les extensions engendrant un allongement de la façade sur rue concernant des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales.

Dans ce cas, lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette

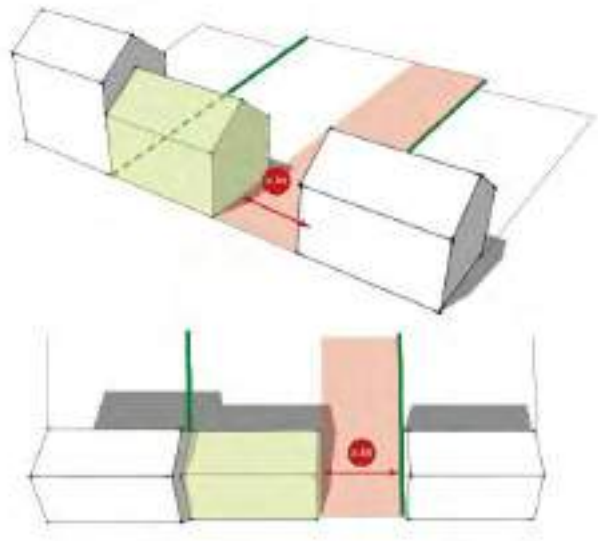
construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions à édifier doivent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la construction devra respecter une distance de retrait supérieure ou égale à 3 mètres. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction (hors attique) à édifier au point de la limite séparative.



Ijjet f'jorjinh! Ab'eddeh ojd'ac'h ojr! jrujh! At' o'q l d'ac'q j'ac'q d'r'at h'dr'ac'q o'r'ac'q h'dr'ac'q h'nf'cl l d'ac'q d'ac'q o'd'ac'q j'at l d'ac'q c'hr'at b'd'ac'q d'ac'q o'r'ac'q h'at' o'd'ac'q o'd'ac'q d'ac'q j'ac'q h'at' h'at' g'ac'q h'at' d'ac'q d'ac'q c'hr'at h'dr'ac'q o'r'ac'q h'dr'ac'q d'ac'q

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).
- > **Les annexes**
Les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres au point le plus haut ne sont pas tenues de respecter les règles générales. Si elles ne s'implantent pas en limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimal de 1 m en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives.
Les piscines doivent respecter un retrait de plus de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

2.6 Volumétrie des constructions

Hauteur

Règles générales

La hauteur maximale des constructions est de R+2+combles ou attique.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.
- > **Les annexes**
Leur hauteur est fixée à 4 mètres maximum au point le plus haut.

Emprise au sol

Non réglementée.

2.7 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions proches.

Les colorations extérieures au caractère du lieu sont interdites.

Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade.

Les volets roulants (et leurs coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade.



Toitures

Règles générales

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles.

En cas de toiture terrasse, afin de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses non accessibles est fortement recommandée et avec une légère pente facilitant l'écoulement des eaux. Les toitures terrasses doivent privilégier les teintes claires. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Règles alternatives et dérogatoires

Les toitures des annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.

D'autres types de couverture que ceux mentionnés ci-avant pourront être autorisés (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

2.8 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

Clôtures

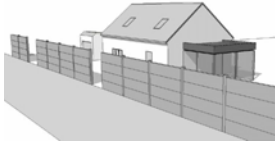
Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder :

- > 1,50 mètres sur rue
- > 1,80 mètres en limites séparatives

Aspect

	Mur plein 	Muret surplombé d'un élément ajouré 	Mur en plaques / lames (PVC / Bois / composite / métal plein ou assimilé) 
En limite des voies et emprises publiques	V *	V **	X
En limite séparative	V	V	V

	Mur en plaques bétons 	Grillage seul 	Haie / grillage doublé d'une haie 
En limite des voies et emprises publiques	X	X	V ***
En limite séparative	X	X	V ***

Lorsque la clôture concerne une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N), seuls les types de clôture suivants sont autorisés :

- > Les grillages de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie composée à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.
- > Les haies composées à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.

* Sous condition de ne pas dépasser 1 mètre de haut

** Le mur-bahut doit respecter une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre.

*** Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustive. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

Espaces libres

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Coefficients de pleine terre et/ou de biotope

Coefficient de pleine terre : 20% de la surface de l'unité foncière.

Coefficient de biotope surfacique : 0.4 minimum

III. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappel : les sites objet d'un zonage 1AUx sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles viennent préciser les dispositions réglementaires associées à chaque secteur d'aménagement.

3.4 Accès et voies de circulation

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

3.5 Stationnement

Normes pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Normes
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	Sans objet
Habitation	Logement	Au minimum, 1 place de stationnement par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40m² et 2 places de stationnement par logement au-delà Pour les hébergements , le nombre de place à réaliser devra être adapté aux besoins de l'opération
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Restauration	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Commerce de gros	Sans objet
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Hôtels	Sans objet
	Autres hébergements touristiques	Sans objet

	Cinéma	Sans objet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Salles d'art et de spectacle	Sans objet
	Equipements sportifs	> sans objet
	Lieux de culte	Sans objet
	Autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet
	Entrepôt	Sans objet
	Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Centre de congrès et d'exposition	Sans objet
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet

3.6 Réseaux

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

_LA ZONE 1AUe

La **zone 1AUe** correspond aux espaces à urbaniser à vocation dominante d'équipements.

I. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les types d'activités, destinations et sous-destinations suivantes sont autorisés :

- > Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- > Et, le cas échéant, sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Destinations des constructions

Rappel : les sites objet d'un zonage 1AUe sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles viennent préciser les dispositions réglementaires associées à chaque secteur d'aménagement.

Légende

X : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

Destinations	Sous-destinations	1AUe
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements 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	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacle	✓
	Equipements sportifs	✓
	Lieux de culte	✓

Destinations	Sous-destinations	1AUe
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Usages, affectations des sols et activités

Sont interdits

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes sont interdits :

- > L'aménagement de terrains de camping.
- > Le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois.
- > Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- > Les activités de carrières en dehors des éventuels secteurs délimités en application de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme.
- > Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

Sont autorisés sous conditions

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes autorisés sous conditions :

- > Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
 - o Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
 - o Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
 - o Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
 - o Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
 - o Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le projet est soumis à des prescriptions relevant d'un Plan de Prévention des Risques qui nécessitent la réalisation de terrassements ou s'il répond à des objectifs de réduction de la vulnérabilité face aux risques.

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

II. CHAPITRE 2_CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : les sites objet d'un zonage 1AUe sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles viennent préciser les dispositions réglementaires associées à chaque secteur d'aménagement.

2.1 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.2 Volumétrie des constructions

Hauteur

Règles générales

Pour les constructions destinées à l'hébergement la hauteur maximum est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et R+2+combles ou attique.

Pour les autres constructions, la hauteur n'est pas réglementée.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.
- > **Les annexes**
Leur hauteur est fixée à 4 mètres maximum au point le plus haut.

Emprise au sol

Non réglementée.

2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Façades

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Ouvertures

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Toitures

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

Clôtures

Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf justification technique particulière.

Aspect

	Mur plein 	Muret surplombé d'un élément ajouré 	Mur en plaques / lames (PVC / Bois / composite / métal plein ou assimilé) 
En limite des voies et emprises publiques	V *	V **	X
En limite séparative	V	V	V

	Mur en plaques bétons 	Grillage seul 	Haie / grillage doublé d'une haie 
En limite des voies et emprises publiques	X	V	V ***
En limite séparative	V	V	V ***

Les schémas ci-dessus sont illustratifs.

Lorsque la clôture concerne une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N), seuls les types de clôture suivants sont autorisés :

- > Les grillages de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie composée à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.
- > Les haies composées à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.

* Sous condition de ne pas dépasser 1 mètre de haut

** Le mur-bahut doit respecter une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre.

*** Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustive. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

Espaces libres

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Coefficients de pleine terre et/ou de biotope

Coefficient de pleine terre : 20% minimum de la surface de l'unité foncière.

Coefficient de biotope : 0,3 minimum.

III. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappel : les sites objet d'un zonage 1AUe sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles viennent préciser les dispositions réglementaires associées à chaque secteur d'aménagement.

3.1 Accès et voies de circulation

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

3.2 Stationnement

Normes pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Normes
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	Sans objet
Habitation	Logement	Sans objet
	Hébergement	Pour les hébergements, le nombre de place à réaliser devra être adapté aux besoins de l'opération
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sans objet
	Restauration	Sans objet
	Commerce de gros	Sans objet
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Sans objet
	Hôtels	Sans objet
	Autres hébergements touristiques	Sans objet
	Cinéma	Sans objet
Equipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

collectif et services publics	des administrations publiques et assimilés	> du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet
	Entrepôt	Sans objet
	Bureau	Sans objet
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet

3.3 Réseaux

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

_LA ZONE 1AUt

La **zone 1AUt** correspond aux espaces à urbaniser à vocation dominante touristique.

I. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les types d'activités, destinations et sous-destinations suivantes sont autorisés :

- > Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- > Et, le cas échéant, sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Destinations des constructions

Rappel : les sites objet d'un zonage 1AUt sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles viennent préciser les dispositions réglementaires associées à chaque secteur d'aménagement.

Légende

X : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

Destinations	Sous-destinations	1AUt
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓
	Commerce de gros	X
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	✓
	Cinéma	X
	Hôtels	✓
	Autres hébergements touristiques	✓
Equipements 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	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacle	✓
	Equipements sportifs	✓
	Lieux de culte	X

Destinations	Sous-destinations	1AUt
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Usages, affectations des sols et activités

Sont interdits

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes sont interdits :

- > L'aménagement de terrains de camping.
- > Le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois.
- > Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- > Les activités de carrières en dehors des éventuels secteurs délimités en application de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme.
- > Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

Sont autorisés sous conditions

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes autorisés sous conditions :

- > Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
 - o Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
 - o Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
 - o Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
 - o Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
 - o Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le projet est soumis à des prescriptions relevant d'un Plan de Prévention des Risques qui nécessitent la réalisation de terrassements ou s'il répond à des objectifs de réduction de la vulnérabilité face aux risques.

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

II. CHAPITRE 2_CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : les sites objet d'un zonage 1AUt sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles viennent préciser les dispositions réglementaires associées à chaque secteur d'aménagement.

2.1 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement.

Un retrait moins important ou une implantation à l'alignement est possible afin d'assurer une continuité avec les constructions voisines.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination et la réfection de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).
- > **Les annexes et les extensions**
Ne sont pas concernées par les règles générales relatives à l'implantation :
 - Les annexes de 15 m² d'emprise au sol ou moins ;
 - Les annexes de plus de 15 m² d'emprise au sol implantées selon un retrait vis-à-vis de la voie et emprise publique plus important que celui de la construction principale ;
 - Les extensions des constructions existantes ne conduisant pas à un allongement de la façade sur voie ou emprise publique ;
 - Les extensions engendrant un allongement de la façade sur rue concernant des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales.
 Dans ce cas, lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

Règles générales

Les constructions à édifier doivent être implantées :

- > Dans le cas où le terrain jouxte une zone Ua, Ub, 1AUh = en retrait des limites séparatives.
- > Dans les autres cas = sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la construction devra respecter une distance de retrait supérieure ou égale à 3 mètres. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction (hors attique) à édifier au point de la limite séparative.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).
- > **Les annexes**
Les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres au point le plus haut ne sont pas tenues de respecter les règles générales. Si elles ne s'implantent pas en limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimal de 1 m en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives.
Les piscines doivent respecter un retrait de plus de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.2 Volumétrie des constructions

Hauteur

Règles générales

La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.
- > **Les annexes**
Leur hauteur est fixée à 4 mètres maximum au point le plus haut.

Emprise au sol

Non réglementée.

2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Façades

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Ouvertures

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Toitures

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

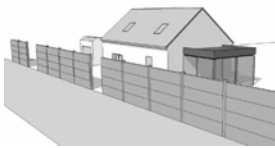
Clôtures

Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf justification technique particulière.

Aspect

	Mur plein 	Muret surplombé d'un élément ajouré 	Mur en plaques / lames (PVC / Bois / composite / métal plein ou assimilé) 
En limite des voies et emprises publiques	V *	V **	X
En limite séparative	V	V	V

	Mur en plaques bétons 	Grillage seul 	Haie / grillage doublé d'une haie 
En limite des voies et emprises publiques	X	V	V ***
En limite séparative	V	V	V ***

Les schémas ci-dessus sont illustratifs.

Lorsque la clôture concerne une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N), seuls les types de clôture suivants sont autorisés :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 187 sur 269

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Réception par le préfet : 27/10/2025

- > Les grillages de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie composée à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.
- > Les haies composées à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.

* Sous condition de ne pas dépasser 1 mètre de haut

** Le mur-bahut doit respecter une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre.

*** Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustive. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

Espaces libres

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Coefficients de pleine terre et/ou de biotope

Coefficient de pleine terre : 20% minimum de la surface du terrain.

Coefficient de biotope : 0,3 minimum.

III. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappel : les sites objet d'un zonage 1AUe sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles viennent préciser les dispositions réglementaires associées à chaque secteur d'aménagement.

3.1 Accès et voies de circulation

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

3.2 Stationnement

Normes pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Normes
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	Sans objet
Habitation	Logement	Sans objet
	Hébergement	Sans objet
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Restauration	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 188 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

		> du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Commerce de gros	Sans objet
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Hôtels	Au minimum 1 place de stationnement par chambre
	Autres hébergements touristiques	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Cinéma	Sans objet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sans objet pour les lieux de culte.
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet
	Entrepôt	Sans objet
	Bureau	Sans objet
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ;

		> de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet

3.3 Réseaux

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

LA ZONE 1AU{pa}

La **zone 1AU_{pa}** correspond aux espaces à urbaniser liés au site du Carnet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé de réception - Page 191 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025



I. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les types d'activités, destinations et sous-destinations suivantes sont autorisés :

- > Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- > Sous forme d'une ou plusieurs opération d'aménagement.

Destinations des constructions

Rappel : les sites objet d'un zonage 1AUt sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles viennent préciser les dispositions réglementaires associées à chaque secteur d'aménagement.

Légende

X : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

Destinations	Sous-destinations	Up
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ *
	<i>*A condition d'être liée aux activités portuaires et/ou nautiques</i>	
	Restauration	X
	Commerce de gros	✓ *
	<i>*A condition d'être liée aux activités portuaires et/ou nautiques</i>	
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓ *
	<i>*A condition d'être liée aux activités portuaires et/ou nautiques</i>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacle	X

Destinations	Sous-destinations	Up
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓*
	<i>*A condition d'être liée aux activités portuaires et/ou nautiques</i>	
	Entrepôt	✓*
	<i>*A condition d'être liée aux activités portuaires et/ou nautiques</i>	
	Bureau	✓*
	<i>*A condition d'être liée aux activités portuaires et/ou nautiques</i>	
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

Usages, affectations des sols et activités

Dans la bande des 100 mètres et dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

En complément des dispositions précédentes :

- > Dans la bande des 100 mètres, hors espaces urbanisés, les constructions, extensions de constructions existantes, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeants la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Sont interdits (en dehors de la bande des 100 mètres)

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes sont interdits :

- > L'aménagement de terrains de camping.
- > Le stationnement isolé de caravanes de plus de 3 mois.
- > Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- > Les activités de carrières en dehors des éventuels secteurs délimités en application de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme.
- > Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures.

Sont autorisés sous conditions (en dehors de la bande des 100 mètres)

En complément des dispositions relatives aux destinations des constructions, les usages, affectations des sols et activités suivantes autorisés sous conditions :

- > Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
 - o Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
 - o Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
 - o Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,

- o Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
- o Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le projet est soumis à des prescriptions relevant d'un Plan de Prévention des Risques qui nécessitent la réalisation de terrassements ou s'il répond à des objectifs de réduction de la vulnérabilité face aux risques.

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

II. CHAPITRE 2_CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : les sites objet d'un zonage 1AUt sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles viennent préciser les dispositions réglementaires associées à chaque secteur d'aménagement.

2.1 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions à édifier doivent être implantées :

- > sur ou en retrait des limites séparatives latérales
- > en retrait des limites séparatives latérales dans les autres cas.

En cas de retrait, la construction devra respecter une distance de retrait supérieure ou égale à 3 mètres. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction (hors attique) à édifier au point de la limite séparative.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).
- > **Les annexes**

Les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres au point le plus haut ne sont pas tenues de respecter les règles générales. Si elles ne s'implantent pas en limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimal de 1 m en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un retrait de plus de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

2.5 Volumétrie des constructions

Hauteur

Règles générales

La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité.
- > **Les annexes**
Leur hauteur est fixée à 4 mètres maximum au point le plus haut.

Emprise au sol

Non réglementée.

2.6 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Façades

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Ouvertures

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Toitures

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

2.7 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

Clôtures

Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf justification technique particulière.

Aspect

	Mur plein 	Muret surplombé d'un élément ajouré 	Mur en plaques / lames (PVC / Bois / composite / métal plein ou assimilé) 
En limite des voies et emprises publiques	V *	V **	X
En limite séparative	V	V	V

	Mur en plaques bétons 	Grillage seul 	Haie / grillage doublé d'une haie 
En limite des voies et emprises publiques	X	V	V ***
En limite séparative	V	V	V ***

Les schémas ci-dessus sont illustratifs.

Lorsque la clôture concerne une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N), seuls les types de clôture suivants sont autorisés :

- > Les grillages de maille lâche pour permettre le passage de la petite faune, doublés ou non d'une haie composée à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.
- > Les haies composées à minima d'essence de la strate arbustive privilégiant l'usage de plusieurs essences locales.

* Sous condition de ne pas dépasser 1 mètre de haut

** Le mur-bahut doit respecter une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre.

*** Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustive. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

Espaces libres

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Coefficients de pleine terre et/ou de biotope

Coefficient de pleine terre : non réglementé.

Coefficient de biotope : non réglementé.

III. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Rappel : les sites objet d'un zonage 1AUt sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles viennent préciser les dispositions règlementaires associées à chaque secteur d'aménagement.

3.4 Accès et voies de circulation

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

3.5 Stationnement

Normes pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Normes
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	Sans objet
Habitation	Logement	Sans objet
	Hébergement	Sans objet
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Restauration	Sans objet
	Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Sans objet
	Hôtels	Sans objet
	Autres hébergements touristiques	Sans objet
	Cinéma	Sans objet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sans objet
	Salles d'art et de spectacle	Sans objet
	Equipements sportifs	Sans objet
	Lieux de culte	Sans objet
	Autres équipements recevant du public	Sans objet
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ; > de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : > du taux et du rythme de fréquentation de la construction ;

		> de sa situation géographique au regard de sa desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.
	Centre de congrès et d'exposition	Sans objet
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet

3.6 Réseaux

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

_LES ZONES 2AU

Les zones 2AU correspondent aux espaces à urbaniser dont l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLUi. On distingue :

- La **zone 2AUh**, à dominante habitat.
- La **zone 2AUhx**, à la vocation est mixte (habitat / activités économiques).

I. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Sont interdits

Sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, à l'exception de ceux soumis à des conditions particulières (ci-dessous).

Sont autorisés sous conditions

- > Les affouillements ou exhaussements du sol sous réserve :
 - o qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés,
 - o ou qu'ils soient liés à des aménagements hydrauliques,
 - o ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
 - o ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- > Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone.
- > Les extensions mesurées des constructions existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante sur la durée du PLUi

II. CHAPITRE 2_CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

III. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé.

PARTIE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 202 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025



_LA ZONE A

La **zone A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique.
Elle comprend :

- > Un **secteur Aa**, défini pour les communes soumises à la loi Littoral.

I. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées et autorisées sous conditions présentées ci-après. Sont de plus interdites ou autorisées sous conditions, selon les secteurs, certaines occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après.

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations des constructions

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

Destinations	Sous-destinations	A	Aa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓*	✓**
	* Si la nouvelle construction est : - nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ; - et/ou liée à la diversification de l'activité agricole (constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages). Pour tout projet de logement de fonction, la nouvelle construction est autorisée : - sous réserve de la nécessité de la présence permanente de l'exploitant ; - et sous réserve d'être implantée à proximité immédiate des bâtiments agricoles. ** Si la nouvelle construction est : - nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ; - et/ou liée à la diversification de l'activité agricole (constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) ; - et sous réserve de l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;		

Destinations	Sous-destinations	A	Aa
	- et sous réserve d'être située en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR) à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines ; - et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. De plus, pour les sites d'exploitation agricole existants, les nouvelles constructions doivent être implantées dans un périmètre immédiat de 30 mètres autour des bâtiments existants, sauf impossibilité technique et sauf prise en compte des périmètres sanitaires réglementés. Lorsqu'il s'agit d'un logement de fonction, la nouvelle construction est autorisée : - sous réserve de la nécessité de la présence permanente de l'exploitant, - et sous réserve d'être réalisé en priorité dans un bâtiment existant de l'exploitation ou en contiguïté. Dans le cas contraire, la construction devra être implantée à proximité immédiate des bâtiments agricoles (au maximum à moins de 30 mètres du bâtiment d'exploitation existant) ; - et sous réserve de l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ; - et sous réserve d'être située en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR) ; - et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.		
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	✓*	✓**
	* > S'il s'agit d'une extension d'un logement existant et que celle-ci réponde (toutes extensions cumulées à compter de la date d'approbation du PLUi) aux conditions suivantes : - ne pas entraîner la création d'un logement supplémentaire ; - et représenter 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale existante ou avoir une emprise au sol maximum de 50 m2. > S'il s'agit d'une annexe au logement et que celle-ci réponde à l'ensemble des conditions suivantes, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi : - être située à moins de 20 mètres de la construction principale ; - être réalisée en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser 80 m2 d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi et selon un maximum de 2 annexes (hors piscine) au total par unité foncière. > Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment, dans les conditions fixées dans la partie I, chapitre II, article 3 du présent règlement. ** > S'il s'agit d'une extension d'un logement existant et que celle-ci réponde (toutes extensions cumulées à compter de la date d'approbation du PLUi) aux conditions suivantes : - représenter 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale existante ou avoir une emprise au sol maximum de 50 m2.		

Destinations	Sous-destinations	A	Aa
	> S'il s'agit d'une annexe au logement et que celle-ci réponde à l'ensemble des conditions suivantes, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi : - être réalisée en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser 80 m² d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi et selon un maximum de 2 annexes (hors piscine) au total par unité foncière ; - être située à proximité immédiate de la construction principale (à moins de 10 mètres). > Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment : dans les conditions fixées dans la partie I, chapitre II, article 3 du présent règlement.		
	Hébergement	X	
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	✓*	
	* Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment, dans les conditions fixées dans la partie I, chapitre II, article 3 du présent règlement.		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*	X
	* Sous réserve : - d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées ; - et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Equipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
	Industrie	✓*	
	* Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment, dans les conditions fixées dans la partie I, chapitre II, article 3 du présent règlement.		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	X	
	Bureau	X	

Destinations	Sous-destinations	A	Aa
	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

Usages, affectations des sols et activités

Autres occupations, utilisations du sol et activités	A	Aa
Les installations	✓*	
* Sous réserve d'être liés aux destinations des constructions autorisées et dans le respect des conditions fixées pour ces constructions (cf ci-avant).		
Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire au sol hors installations agrivoltaïques	✓*	✓**
* Sous réserve de respecter les conditions suivantes : - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés ; - et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - et répondre à l'ensemble des conditions du document cadre mentionné à l'article L.111-29 du Code de l'urbanisme. ** Sous réserve d'être implantés sur une friche identifiée dans le cadre de l'article 121-12-1 du Code de l'Urbanisme		
Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires	✓*	
* A condition d'être nécessaires à des équipements collectifs compatibles avec l'exercice d'une activité pastorale, agricole ou forestière, Et sous réserve qu'ils soient conçus pour être réversibles et qu'ils n'occasionnent pas d'altération durable de la nature et des fonctions des sols.		
Les affouillements et exhaussements du sol	✓*	
* Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le projet est soumis à des prescriptions relevant d'un Plan de Prévention des Risques qui nécessitent la réalisation de terrassements ou s'il répond à des objectifs de réduction de la vulnérabilité face aux risques.		

Dans la bande littorale des 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés, les constructions, extensions de constructions existantes, installations ou changements de destination sont interdits. Cette

interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeants la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

II. CHAPITRE 2_CHARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales

Constructions destinées à l'exploitation agricole

Les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement.

Autres constructions

Pour les autres constructions, elles doivent respecter une implantation à l'alignement ou en retrait de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination et la réfection de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).
- > **Les annexes et les extensions**
Ne sont pas concernées par les règles générales relatives à l'implantation :
 - Les annexes de 15 m² d'emprise au sol ou moins ;
 - Les annexes de plus de 15 m² d'emprise au sol implantées selon un retrait vis-à-vis de la voie et emprise publique plus important que celui de la construction principale ;
 - Les extensions des constructions existantes ne conduisant pas à un allongement de la façade sur voie ou emprise publique ;
 - Les extensions engendrant un allongement de la façade sur rue concernant des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales.
 Dans ce cas, lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette

construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Constructions destinées à l'exploitation agricole

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives sauf en limite avec une zone U ou AU où le retrait doit être d'au moins 10 mètres.

Constructions destinées au logement

Les constructions à édifier doivent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la construction devra respecter une distance de retrait supérieure ou égale à 3 mètres. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction (hors attique) à édifier au point de la limite séparative.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les constructions relevant de la sous-destination exploitation agricole à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances**
Les constructions agricoles de moins de 5 mètres de haut n'engendrant pas de nuisances particulières peuvent s'implanter en retrait de 5 mètres par rapport aux limites avec une zone U ou AU.
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).
- > **Les annexes**
Les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres au point le plus haut ne sont pas tenues de respecter les règles générales. Si elles ne s'implantent pas en limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimal de 1 m en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives.
Les piscines doivent respecter un retrait de plus de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

2.2 Volumétrie des constructions

Hauteur

Règles générales

Constructions destinées au logement

La hauteur maximum des constructions est fixée :

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé de réception - Page 209 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

- > Dans le prolongement de la construction existante avec une hauteur maximum à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, dans le cas d'une extension ;
- > A 4 mètres maximum au point le plus haut, dans le cas d'une annexe.

Pour les autres constructions

Non réglementée.

Emprise au sol

Non réglementée.

2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Pour les constructions relevant de la sous-destination exploitation agricole

L'adaptation des constructions au terrain naturel doit être réalisée de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments agricoles devront :

- > présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- > utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres,
- > diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats.

Pour les constructions relevant de la sous-destination logement

Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions proches.

Les colorations extérieures au caractère du lieu sont interdites.

Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

La suppression ou la condamnation maçonnerie d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade.

Les volets roulants (et leurs coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade.



Toitures

Règles générales

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles.

En cas de toiture terrasse, afin de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses non accessibles est fortement recommandée et avec une légère pente facilitant l'écoulement des eaux. Les toitures terrasses doivent privilégier les teintes claires. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Règles alternatives et dérogatoires

Les toitures des annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.

D'autres types de couverture que ceux mentionnés ci-avant pourront être autorisés (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

Clôtures pour les constructions relevant de la sous-destination logement

Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder :

- > 1,50 mètres sur rue
- > 1,80 mètres en limites séparatives

Aspect

	Mur plein 	Muret surplombé d'un élément ajouré 	Mur en plaques / lames (PVC / Bois / composite / métal plein ou assimilé) 
En limite des voies et emprises publiques	V *	V **	X
En limite séparative	V	V	V

	Mur en plaques bétons 	Grillage seul 	Haie / grillage doublé d'une haie 
En limite des voies et emprises publiques	X	X	V ***
En limite séparative	X	V	V ***

Les schémas ci-dessus sont illustratifs.

* Sous condition de ne pas dépasser 1 mètre de haut

** Le mur-bahut doit respecter une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre.

*** Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustive. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

Clôtures pour les constructions relevant des autres sous-destinations

Pour ces clôtures, il sera fait application de l'article L372-1 du Code de l'Environnement.

Espaces libres

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Coefficients de pleine terre et/ou de biotope

Uniquement pour les constructions relevant de la sous-destination logement :

Coefficient de pleine terre : 40% minimum de la surface du terrain.

Coefficient de biotope : non réglementé.

III. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 Accès et voies de circulation

Accusé de réception – Dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 212 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

3.2 Stationnement

Normes pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Règles
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Sans objet
Habitation	Logement	Au minimum, 1 place de stationnement par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40m, 2 places de stationnement par logement au-delà
	Hébergement	Sans objet
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sans objet
	Restauration	L'espace dédié au stationnement doit correspondre au besoin.
	Commerce de gros	Sans objet
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Sans objet
	Hôtels	Sans objet
	Autres hébergements touristiques	Sans objet
	Cinéma	Sans objet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sans objet
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	L'espace dédié au stationnement doit correspondre au besoin.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sans objet
	Salles d'art et de spectacle	Sans objet
	Equipements sportifs	Sans objet
	Lieux de culte	Sans objet

	Autres équipements recevant du public	Sans objet
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	L'espace dédié au stationnement doit correspondre au besoin.
	Entrepôt	Sans objet
	Bureau	Sans objet
	Centre de congrès et d'exposition	Sans objet
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet

3.3 Réseaux

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

PARTIE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé de réception - Page 215 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025



LA ZONE N

La **zone N** correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et des paysages. Elle comprend les secteurs suivants :

- > Un **secteur Na**, défini pour les communes soumises à la loi Littoral.
- > Un **secteur Ns**, recouvrant les espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue écologique et représentant un rôle dans la connectivité de la trame verte et bleue de la Communauté de Communes Sud Estuaire
- > Un **secteur Ng** correspondant à des sites dédiés à l'accueil des gens du voyage
- > Un **secteur NI**, correspondant à des sites de loisirs
- > Un **secteur Np**, regroupant des espaces de protection stricte en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt esthétique (paysage), où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées. Ces secteurs comprennent notamment les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances en dehors des espaces naturels sensibles
- > Un **secteur Npl**, regroupant des espaces de protection stricte des paysages où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées, et correspondent à la modernisation des installations de mise à l'eau (activités liées à la navigation de plaisance)
- > Un **secteur Npm**, correspondant au domaine public maritime. Il comprend un **sous-secteur Npm1**, correspondant au domaine public maritime du secteur du Branly à Saint-Brevin-les-Pins.

I. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone N, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées et autorisées sous conditions présentées ci-après. Sont de plus interdites ou autorisées sous conditions, selon les secteurs, certaines occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après.

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations des constructions

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

Destinations	Sous-destinations	N	Na	Ns	Ng	NI	Npm et Npm1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓*	✓*	✓*	✗	✗	✗
	<i>*En dehors des espaces proches du rivage : sous réserve</i> - Soit : de constituer une extension d'une exploitation existante - Soit, s'il s'agit d'une construction nouvelle, de répondre à un besoin de mise aux normes <i>Le projet devra attester de l'existence d'une exploitation et démontrer ce lien de nécessité par rapport aux conditions d'exploitation ou de l'évolution de ces conditions.</i> <i>Pour tout projet de logement de fonction, la nouvelle construction est autorisée :</i> - sous réserve de la nécessité de la présence permanente de l'exploitant ; - et sous réserve d'être implantée à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants dans la zone.						
	Exploitation forestière	✓	✓*			✗	
	<i>* Si nouvelle construction :</i> - sous réserve de l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ; - et sous réserve d'être située en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR) à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines ; - et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. <i>De plus, pour les sites d'exploitation forestière existants, les nouvelles constructions doivent débiter dans un périmètre immédiat de 30 mètres autour des bâtiments existants, sauf impossibilité technique et sauf prise en compte des périmètres sanitaires réglementés.</i>						
Habitation	Logement	✓*	✓**	✓**		✗	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 217 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

Destinations	Sous-destinations	N	Na	Ns	Ng	NI	Npm et Npm1
	> S'il s'agit d'une extension d'un logement existant et que celle-ci réponde (toutes extensions cumulées à compter de la date d'approbation du PLUi) aux conditions suivantes : - ne pas entraîner la création d'un logement supplémentaire ; - et représenter 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale existante ou avoir une emprise au sol maximum de 50 m2. > S'il s'agit d'une annexe au logement et que celle-ci réponde à l'ensemble des conditions suivantes, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi : - être située à moins de 20 mètres de la construction principale ; - être réalisée en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser 80 m2 d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi et selon un maximum de 2 annexes (hors piscine) au total par unité foncière. > Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment, dans les conditions fixées dans la partie I, chapitre II, article 3 du présent règlement. ** > S'il s'agit d'une extension d'un logement existant et que celle-ci réponde (toutes extensions cumulées à compter de la date d'approbation du PLUi) aux conditions suivantes : - représenter 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale existante ou avoir une emprise au sol maximum de 50 m2. > S'il s'agit d'une annexe au logement et que celle-ci réponde à l'ensemble des conditions suivantes, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi : - être réalisée en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser 80 m2 d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi et selon un maximum de 2 annexes (hors piscine) au total par unité foncière ; - être située à proximité immédiate de la construction principale (à moins de 10 mètres). > Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment : dans les conditions fixées dans la partie I, chapitre II, article 3 du présent règlement.						
	Hébergement				X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X			✓*
	* A condition d'être lié à l'activité de plage, son exploitation, son animation ou son développement						
	Restauration		✓*			X	
	* Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment, dans les conditions fixées dans la partie I, chapitre II, article 3 du présent règlement.						
	Commerce de gros				X		
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle				X		
	Cinéma				X		
	Hôtels				X		

Destinations	Sous-destinations	N	Na	Ns	Ng	NI	Npm et Npm1
	Autres hébergements touristiques				X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*		X		✓*	
	* Sous réserve : - d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées ; - et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.						
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				X		
	Salles d'art et de spectacle				X		
	Equipements sportifs				X		
	Lieux de culte				X		
	Autres équipements recevant du public				X		
	Industrie	✓*			X		
	* Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment, dans les conditions fixées dans la partie I, chapitre II, article 3 du présent règlement.						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt				X		
	Bureau				X		
	Centre de congrès et d'exposition				X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				X		

Usages, affectations des sols et activités

Autres occupations, utilisations du sol et activités	N	Na	Ns	Ng	NI	Npm et Npm1
Les installations				✓*		
* Sous réserve d'être liés aux destinations des constructions autorisées et dans le respect des conditions fixées pour ces constructions (cf ci-avant).						

Autres occupations, utilisations du sol et activités	N	Na	Ns	Ng	Nl	Npm et Npm1
Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire au sol hors installations agrivoltaïques	✓*	✓**			X	
<i>* Sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i> - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés ; - et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - et répondre à l'ensemble des conditions du document cadre mentionné à l'article L.111-29 du Code de l'urbanisme. <i>** Sous réserve d'être implantés sur une friche identifiée dans le cadre de l'article 121-12-1 du Code de l'Urbanisme</i>						
Les aménagements légers	✓*	✓**			✓*	
<i>*</i> - A condition d'être nécessaires à des équipements collectifs compatibles avec l'exercice d'une activité pastorale, agricole ou forestière - Et à condition qu'ils soient liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, - Et sous réserve qu'ils soient conçus pour être réversibles et qu'ils n'occasionnent pas d'altération durable de la nature et des fonctions des sols. <i>**</i> <i>Seuls peuvent être implantés les aménagements légers , à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :</i>						
Les affouillements et exhaussements du sol				✓*		
<i>*</i> <i>Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :</i> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. <i>Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le projet est soumis à des prescriptions relevant d'un Plan de Prévention des Risques qui nécessitent la réalisation de terrassements ou s'il répond à des objectifs de réduction de la vulnérabilité face aux risques.</i>						

Autres occupations, utilisations du sol et activités	N	Na	Ns	Ng	NI	Npm et Npm1
Les aménagements et installations liés à l'accueil des gens du voyage		X		✓		X
Les aménagements et installations liés aux activités de loisirs			X		✓	X
La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues, réhabilitation de zone humide, de cours d'eau, entretien et sécurisation des ouvrages et/ou cours d'eau...)			✓			✓
Les installations liées aux cultures marines			X			✓

Dans la bande littorale des 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés, les constructions, extensions de constructions existantes, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeants la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

II. CHAPITRE 2_CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales

Constructions destinées à l'exploitation forestière

Les constructions relevant de la sous-destination « exploitation forestière » doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement.

Autres constructions

Pour les autres constructions, elles doivent respecter une implantation à l'alignement ou en retrait de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination et la réfection de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).
- > **Les annexes et les extensions**
Ne sont pas concernées par les règles générales relatives à l'implantation :
 - Les annexes de 15 m² d'emprise au sol ou moins ;
 - Les annexes de plus de 15 m² d'emprise au sol implantées selon un retrait vis-à-vis de la voie et emprise publique plus important que celui de la construction principale ;
 - Les extensions des constructions existantes ne conduisant pas à un allongement de la façade sur voie ou emprise publique ;
 - Les extensions engendrant un allongement de la façade sur rue concernant des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales.
 Dans ce cas, lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Constructions destinées à l'exploitation forestière

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives sauf en limite avec une zone U ou AU où le retrait doit être d'au moins 10 mètres.

Constructions destinées au logement

Les constructions à édifier doivent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la construction devra respecter une distance de retrait supérieure ou égale à 3 mètres. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction (hors attique) à édifier au point de la limite séparative.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les

travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

> **Les annexes**

Les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres au point le plus haut ne sont pas tenues de respecter les règles générales. Si elles ne s'implantent pas en limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimal de 1 m en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un retrait de plus de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

2.2 Volumétrie des constructions

Hauteur

Règles générales

Constructions destinées au logement

La hauteur maximum des constructions est fixée :

- > Dans le prolongement de la construction existante avec une hauteur maximum à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, dans le cas d'une extension ;
- > A 4 mètres maximum au point le plus haut, dans le cas d'une annexe.

Pour les autres constructions

Non réglementée.

Emprise au sol

Non réglementée.

2.3 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Pour les constructions relevant de la sous-destination exploitation forestière

L'adaptation des constructions au terrain naturel doit être réalisée de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments agricoles devront :

- > présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- > utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres,
- > diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats.

Pour les constructions relevant de la sous-destination logement

Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions proches.

Les colorations extérieures au caractère du lieu sont interdites.

Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade devra être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de la construction.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade.

Les volets roulants (et leurs coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade.



Toitures

Règles générales

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures traditionnelles.

En cas de toiture terrasse, afin de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses non accessibles est fortement recommandée et avec une légère pente facilitant l'écoulement des eaux. Les toitures terrasses doivent privilégier les teintes claires. L'étanchéité ne doit pas être apparente.

Règles alternatives et dérogatoires

Les toitures des annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol ne sont pas concernés par les règles ci-dessus.

D'autres types de couverture que ceux mentionnés ci-avant pourront être autorisés (zinc, vitrage, etc.) sous réserve d'une bonne intégration.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

Clôtures pour les constructions relevant de la sous-destination logement

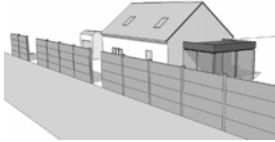
Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder :

- > 1,50 mètres sur rue
- > 1,80 mètres en limites séparatives

Aspect

	Mur plein 	Muret surplombé d'un élément ajouré 	Mur en plaques / lames (PVC / Bois / composite / métal plein ou assimilé) 
En limite des voies et emprises publiques	V *	V **	X
En limite séparative	V	V	V

	Mur en plaques bétons 	Grillage seul 	Haie / grillage doublé d'une haie 
En limite des voies et emprises publiques	X	X	V ***
En limite séparative	X	V	V ***

Les schémas ci-dessus sont illustratifs.

* Sous condition de ne pas dépasser 1 mètre de haut

** Le mur-bahut doit respecter une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre.

*** Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustive. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

Clôtures pour les constructions relevant des autres sous-destinations

Pour ces clôtures, il sera fait application de l'article L372-1 du Code de l'Environnement.

Espaces libres

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Coefficients de pleine terre et/ou de biotope

Uniquement pour les constructions relevant de la sous-destination logement :

Coefficient de pleine terre : 40% minimum de la surface du terrain.

Coefficient de biotope : non réglementé.

III. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 Accès et voies de circulation

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

3.2 Stationnement

Normes pour les véhicules motorisés :

Destinations	Sous-destinations	Règles
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	Au minimum, 1 place de stationnement par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40m, 2 places de stationnement par logement au-delà
	Hébergement	Sans objet
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	L'espace dédié au stationnement doit correspondre au besoin.
	Restauration	L'espace dédié au stationnement doit correspondre au besoin.
	Commerce de gros	Sans objet
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	Sans objet
	Hôtels	Sans objet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 226 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

	Autres hébergements touristiques	Sans objet
	Cinéma	Sans objet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sans objet
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	L'espace dédié au stationnement doit correspondre au besoin.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sans objet
	Salles d'art et de spectacle	Sans objet
	Equipements sportifs	Sans objet
	Lieux de culte	Sans objet
	Autres équipements recevant du public	Sans objet
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	L'espace dédié au stationnement doit correspondre au besoin.
	Entrepôt	Sans objet
	Bureau	Sans objet
	Centre de congrès et d'exposition	Sans objet
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet

3.3 Réseaux

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

PARTIE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS « RECONNAISSANCE DE L'EXISTANT » ET AUX STECAL

LES SECTEURS « RECONNAISSANCE DE L'EXISTANT » DANS LES COMMUNES SOUMISES A LA LOI LITTORAL

Le règlement tient compte de situations existantes, notamment liées à des constructions hors habitations, situées dans les communes concernées par la loi Littoral. Les secteurs suivant ont été définis :

- Les secteurs dédiés aux activités existantes de camping : **Nc2**.
- Les secteurs dédiés aux équipements existants isolés : **Ae2 et Ne2**.
- Les secteurs dédiés aux activités de loisirs existantes isolées : **AI2 et NI2**.
- Les secteurs dédiés aux activités économiques existantes isolées : **Ax2 et Nx2**.

I. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées et autorisées sous conditions présentées ci-après. Sont de plus interdites ou autorisées sous conditions, selon les secteurs, certaines occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après.

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations des constructions

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

Destinations	Sous-destinations	Nc2	Ae2/Ne2	AI2/NI2	Ax2/Nx2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✓*	✓*
	* Si la nouvelle construction est : - nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ; - et/ou liée à la diversification de l'activité agricole (constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) ; - et sous réserve de l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ; - et sous réserve d'être située en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR) à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines ; - et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. De plus, pour les sites d'exploitation agricole existants, les nouvelles constructions doivent débuter dans un périmètre immédiat de 30 mètres autour des bâtiments existants, sauf impossibilité technique et sauf prise en compte des périmètres sanitaires réglementés. Lorsqu'il s'agit d'un logement de fonction, la nouvelle construction est autorisée : - sous réserve de la nécessité de la présence permanente de l'exploitant, - et sous réserve d'être réalisé en priorité dans un bâtiment existant de l'exploitation ou en contiguïté. Dans le cas contraire, la construction devra				

Destinations	Sous-destinations	Nc2	Ae2/Ne2	AI2/NI2	Ax2/Nx2
	<i>être implantée à proximité immédiate des bâtiments agricoles (au maximum à moins de 30 mètres du bâtiment d'exploitation existant) ; - et sous réserve de l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ; - et sous réserve d'être située en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR) ; - et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.</i>				
	Exploitation forestière		X		
Habitation	Logement		✓*		
	* > S'il s'agit d'une extension d'un logement existant et que celle-ci réponde (toutes extensions cumulées à compter de la date d'approbation du PLUi) aux conditions suivantes : - représenter 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale existante ou avoir une emprise au sol maximum de 50 m2. > S'il s'agit d'une annexe au logement et que celle-ci réponde à l'ensemble des conditions suivantes, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi : - être réalisée en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser 80 m2 d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi et selon un maximum de 2 annexes (hors piscine) au total par unité foncière ; - être située à proximité immédiate de la construction principale (à moins de 10 mètres). > Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment : dans les conditions fixées dans la partie I, chapitre II, article 3 du présent règlement.				
	Hébergement		X		
	Artisanat et commerce de détail	X		✓*	
Commerce et activités de service	* > Uniquement via l'extension limitée des constructions existantes destinées à l'artisanat et commerce de détail				
	Restauration	X		✓*	X
	* > Uniquement via l'extension limitée des constructions existantes destinées à la restauration				
	Commerce de gros		X		
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	X		✓*	
	* > Uniquement via l'extension limitée des constructions existantes destinées aux activités de services avec l'accueil d'une clientèle				
	Cinéma		X		

Destinations	Sous-destinations	Nc2	Ae2/Ne2	AI2/NI2	Ax2/Nx2
	Hôtels	X			
	Autres hébergements touristiques	✓*	X	✓*	X
	* > Uniquement via l'extension limitée des constructions existantes destinées aux autres hébergements touristiques				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	✓*	X	
	* > Uniquement via l'extension limitée des constructions existantes destinées aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*			
	* Sous réserve : - d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées ; - et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
	Salles d'art et de spectacle	X			
	Equipements sportifs	X	X	✓*	X
	* > Uniquement via l'extension limitée des constructions existantes destinées aux équipements sportifs				
	Lieux de culte	X			
	Autres équipements recevant du public	X			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X			✓*
	* > Uniquement via l'extension limitée des constructions existantes destinées à l'industrie				
	Entrepôt	X			✓*
	*				

Destinations	Sous-destinations	Nc2	Ae2/Ne2	AI2/NI2	Ax2/Nx2
	> Uniquement via l'extension limitée des constructions existantes destinées à l'entrepôt				
	Bureau		X		✓*
	* > Uniquement via l'extension limitée des constructions existantes destinées au bureau				
	Centre de congrès et d'exposition		X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		

Usages, affectations des sols et activités

Autres occupations, utilisations du sol et activités	Nc2	Ae2/Ne2	AI2/NI2	Ax2/Nx2
Les installations		✓*		
* Sous réserve d'être liés aux destinations des constructions autorisées et dans le respect des conditions fixées pour ces constructions (cf ci-avant).				
Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire au sol hors installations agrivoltaïques		✓*		
* Sous réserve de respecter les conditions suivantes : - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés ; - et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - et répondre à l'ensemble des conditions du document cadre mentionné à l'article L.111-29 du Code de l'urbanisme.				
Les aménagements légers		✓*		
* - A condition qu'ils soient liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, - Et sous réserve qu'ils soient conçus pour être réversibles et qu'ils n'occasionnent pas d'altération durable de la nature et des fonctions des sols.				
Les affouillements et exhaussements du sol		✓*		
* Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.				

Autres occupations, utilisations du sol et activités	Nc2	Ae2/Ne2	AI2/NI2	Ax2/Nx2
<i>Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le projet est soumis à des prescriptions relevant d'un Plan de Prévention des Risques qui nécessitent la réalisation de terrassements ou s'il répond à des objectifs de réduction de la vulnérabilité face aux risques.</i>				
Les aménagements et installations liés aux activités de loisirs	X		✓	X

Dans la bande littorale des 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés, les constructions, extensions de constructions existantes, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeants la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

II. CHAPITRE 2_CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales

Constructions destinées à l'exploitation agricole

Les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement.

Autres constructions

Non réglementée.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

> **Les constructions existantes non conformes**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Constructions destinées à l'exploitation agricole

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives sauf en limite avec une zone U ou AU où le retrait doit être d'au moins 10 mètres.

Autres constructions

Non réglementée.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les constructions existantes non conformes**
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.2 Volumétrie des constructions

Hauteur

La hauteur maximum des constructions est fixée :

- > Dans le prolongement de la construction existante ;
- > A 4 mètres maximum au point le plus haut, dans le cas d'une annexe.

Emprise au sol

Cf chapitre 1.

2.5 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Façades

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Ouvertures

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Toitures

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

Clôtures pour les constructions relevant de la sous-destination logement

Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder :

- > 1,50 mètres sur rue
- > 1,80 mètres en limites séparatives

Aspect

	Mur plein 	Muret surplombé d'un élément ajouré 	Mur en plaques / lames (PVC / Bois / composite / métal plein ou assimilé) 
En limite des voies et emprises publiques	V *	V **	X
En limite séparative	V	V	V

	Mur en plaques bétons 	Grillage seul 	Haie / grillage doublé d'une haie 
En limite des voies et emprises publiques	X	X	V ***
En limite séparative	X	V	V ***

Les schémas ci-dessus sont illustratifs.

* Sous condition de ne pas dépasser 1 mètre de haut

** Le mur-bahut doit respecter une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre.

*** Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustive. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

Clôtures pour les constructions relevant des autres sous-destinations

Pour ces clôtures, il sera fait application de l'article L372-1 du Code de l'Environnement.

Espaces libres

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Coefficients de pleine terre et/ou de biotope

Non réglementés.

III. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 Accès et voies de circulation

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

3.2 Stationnement

L'espace dédié au stationnement doit correspondre au besoin.

3.3 Réseaux

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

_LES STECAL

A Saint-Père-en-Retz, seule commune non soumise à la loi Littoral, le règlement prévoit à titre exceptionnel des secteurs au sein de la zone Agricole ou Forestière et Naturelle où la constructibilité est autorisée de manière limitée (L.151-13 du Code de l'urbanisme).

Il s'agit des secteurs suivants :

- Les STECAL dédiés aux activités de camping : **Ac1 et Nc1.**
- Les STECAL dédiés aux équipements isolés : **Ae1 et Ne1.**
- Les STECAL dédiés aux activités de loisirs isolées : **Al1.**
- Les STECAL dédiés aux activités économiques et commerciales isolées : **Ax1 et Nx1.**
- Les STECAL dédiés aux activités commerciales isolées : **Axc.**

I. CHAPITRE 1_ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées et autorisées sous conditions présentées ci-après. Sont de plus interdites ou autorisées sous conditions, selon les secteurs, certaines occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après.

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations des constructions

Légende

✗ : Occupations et utilisations du sol interdites

✓* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

✓ : Occupations et utilisations du sol autorisées

Destinations	Sous-destinations	Ac1/Nc1	Ae1/Ne1	Al1	Ax1 et Nx1	Axc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✓*		
	*	<i>Si la nouvelle construction est :</i> - nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ; - et/ou liée à la diversification de l'activité agricole (constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages). <i>Lorsqu'il s'agit d'un logement de fonction, la nouvelle construction est autorisée :</i> - sous réserve de la nécessité de la présence permanente de l'exploitant ; - et sous réserve d'être implantée à proximité immédiate des bâtiments agricoles.				
	Exploitation forestière			✗		
Habitation	Logement			✓*		
	*	> S'il s'agit d'une extension d'un logement existant et que celle-ci réponde (toutes extensions cumulées à compter de la date d'approbation du PLUi) aux conditions suivantes : - ne pas entraîner la création d'un logement supplémentaire ; - et représenter 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale existante ou avoir une emprise au sol maximum de 50 m2. > S'il s'agit d'une annexe au logement et que celle-ci réponde à l'ensemble des conditions suivantes, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi : - être située à moins de 20 mètres de la construction principale ;				

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Page 239 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025

Destinations	Sous-destinations	Ac1/Nc1	Ae1/Ne1	Al1	Ax1 et Nx1	Axc
	<i>- être réalisée en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser 80 m2 d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi et selon un maximum de 2 annexes (hors piscine) au total par unité foncière.</i> <i>> Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment, dans les conditions fixées dans la partie I, chapitre II, article 3 du présent règlement.</i>					
	Hébergement	X				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓*	X	✓*	X	✓
	* A condition d'être lié à l'activité du secteur					
	Restauration	✓*	X	✓*	X	X
	* A condition d'être lié à l'activité du secteur					
	Commerce de gros	X			✓	X
	Activité de services avec l'accueil d'une clientèle	X	X	✓*	X	✓
	* A condition d'être lié à l'activité du secteur					
	Cinéma	X				
	Hôtels	X				
	Autres hébergements touristiques	✓	X	✓	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	✓	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*				
	* Sous réserve : - d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées ; - et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.					
	Etablissements d'enseignement,	X				

Destinations	Sous-destinations	Ac1/Nc1	Ae1/Ne1	Al1	Ax1 et Nx1	Axc
	de santé et d'action sociale					
	Salles d'art et de spectacle			X		
	Equipements sportifs			X		
	Lieux de culte			X		
	Autres équipements recevant du public			X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X		✓*	X
	<i>*sous réserve de constituer l'extension d'une construction existante</i>					
	Entrepôt		✓		✓*	X
	<i>*sous réserve de constituer l'extension d'une construction existante</i>					
	Bureau			X		
	Centre de congrès et d'exposition			X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X		

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

II. CHAPITRE 2_CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 Implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales

Constructions destinées à l'exploitation agricole

Les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole » doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement.

Autres constructions

Pour les autres constructions, elles doivent respecter une implantation à l'alignement ou en retrait de 5 mètres vis-à-vis de l'alignement.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**
- > **Les constructions existantes non conformes**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination et la réfection de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

- > **Les annexes et les extensions**

Ne sont pas concernées par les règles générales relatives à l'implantation :

- Les annexes de 15 m² d'emprise au sol ou moins ;
- Les annexes de plus de 15 m² d'emprise au sol implantées selon un retrait vis-à-vis de la voie et emprise publique plus important que celui de la construction principale ;
- Les extensions des constructions existantes ne conduisant pas à un allongement de la façade sur voie ou emprise publique ;
- Les extensions engendrant un allongement de la façade sur rue concernant des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales.

Dans ce cas, lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions destinées à l'exploitation agricole

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives sauf en limite avec une zone U ou AU où le retrait doit être d'au moins 10 mètres.

Autres constructions

Les constructions à édifier doivent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la construction devra respecter une distance de retrait supérieure ou égale à 3 mètres. Cette distance devra être respectée de tout point de la construction (hors attique) à édifier au point de la limite séparative.

Règles alternatives et dérogatoires

Ne sont pas concernées par les règles générales ci-avant :

- > **Les constructions relevant de la sous-destination exploitation agricole à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances**

Les constructions agricoles de moins de 5 mètres de haut n'engendrant pas de nuisances particulières peuvent s'implanter en retrait de 5 mètres par rapport aux limites avec une zone U ou AU.

- > **Les constructions existantes non conformes**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUi n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de cette construction pourra être autorisée si les

travaux n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité (c'est-à-dire sans réduire le retrait existant).

> **Les annexes**

Les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol et dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres au point le plus haut ne sont pas tenues de respecter les règles générales. Si elles ne s'implantent pas en limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimal de 1 m en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent respecter un retrait de plus de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

2.2 Volumétrie des constructions

Hauteur

Constructions destinées au logement

La hauteur maximum des constructions est fixée :

- > Dans le prolongement de la construction existante avec une hauteur maximum à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, dans le cas d'une extension ;
- > A 4 mètres maximum au point le plus haut, dans le cas d'une annexe.

Autres constructions

Dans les secteurs Ac1/Nc1

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au point le plus haut.

La hauteur des habitations légères de loisirs est limitée à 4m au point le plus haut.

Dans les secteurs Ae1/Ne1

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres au point le plus haut. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour répondre à des exigences techniques incontournables, dans la limite de 15 mètres et à condition que le projet soit compatible avec la sensibilité environnementale et paysagère du site dans lequel il s'inscrit.

Dans le secteur Al1

La hauteur des habitations légères de loisirs est limitée à 4m au point le plus haut.

Dans les secteurs Ax1/Nx1 et Axc

La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les silos ou matériels associés, lorsque cela sera justifié, et ne pourront excéder 16 mètres.

Emprise au sol

Dans les secteurs Ac1/Nc1

L'emprise au sol des constructions (y compris habitations légères de loisirs) est limitée à une augmentation égale à 2% de la surface de l'unité foncière existante à date d'approbation du PLUi.

De plus, l'emprise au sol des hébergements tels que les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes, auvents et terrasses amovibles exclus, est limitée à 20 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

Dans les secteurs Ae1/Ne1

L'emprise au sol est limitée à 5% de la surface de ces secteurs. Les ouvrages nécessaires aux stations d'épurations et autres dispositifs liés à l'assainissement collectif ne sont pas concernés par cette règle.

Dans le secteur AI1

L'emprise au sol des hébergements tels que les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes, auvents et terrasses amovibles exclus, est limitée à 20 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

Dans les secteurs Ax1/Nx1 et Axc

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

2.6 Qualité architecturale et aspect extérieur des constructions

Façades

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Ouvertures

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Toitures

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de la construction

Clôtures pour les constructions relevant de la sous-destination logement

Hauteur

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder :

- > 1,50 mètres sur rue
- > 1,80 mètres en limites séparatives

Aspect

	Mur plein	Muret surplombé d'un élément ajouré	Mur en plaques / lames (PVC / Bois / composite / métal plein ou assimilé)
			
En limite des voies et emprises publiques	V *	V **	X
En limite séparative	V	V	V

	Mur en plaques bétons	Grillage seul	Haie / grillage doublé d'une haie
			
En limite des voies et emprises publiques	X	X	V ***
En limite séparative	X	V	V ***

Les schémas ci-dessus sont illustratifs.

* Sous condition de ne pas dépasser 1 mètre de haut

** Le mur-bahut doit respecter une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre.

*** Les haies doivent être composée à minima d'essence de la strate arbustive. Leur composition doit privilégier l'usage de plusieurs essences locales.

Clôtures pour les constructions relevant des autres sous-destinations

Pour ces clôtures, il sera fait application de l'article L372-1 du Code de l'Environnement.

Espaces libres

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

Coefficients de pleine terre et/ou de biotope

Non réglementés.

III. CHAPITRE 3_EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 Accès et voies de circulation

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

3.2 Stationnement

L'espace dédié au stationnement doit correspondre au besoin.

3.3 Réseaux

Cf partie 1 – dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire.

PARTIE VII- ANNEXES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé de réception - Page 247 sur 269

Réception par le préfet : 27/10/2025



I. PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES CONCERNANT CERTAINS ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Commune de Paimboeuf

Elément de paysage

Arbres du bvd Dumesnildot	- Entretenir la haie / les arbres selon la méthode de la taille douce - Ne pas couper la haie / les arbres ou seulement en cas de : ▪ mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique ou l'état sanitaire des autres arbres. Dans ce cas, les remplacer par de nouveaux sujets ▪ création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, ▪ passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...)
Tilleuls de la place de l'Eglise	
Arbres de la place Kerbez	
Arbres du Champ de Mars	
Arbres de l'Allée des Tilleuls	
Arbres de l'Allée des Ifs	
Arbres du bvd de l'Astrolabe	
Arbres du Quai Eole	
Arbres du Quai Gautreau	
Magnolia de la Cour du Centre d'Incendie et de Secours	
Arbres du Quai Gautreau	
Arbres du mail de la Pierre Pointue	
Arbres du Boulevard du Grand Pâtureau	
Haie le long de l'emprise de la voie ferrée	
Haie le long de la RD77	
Parc donnant sur Rue Constant Riou	
Secteur de jardins à l'arrière de la rue des Jardins et des Quais Albert Chassagne et Edmond Libert	Conserver le caractère de jardin ou d'espace public
Jardins ouvriers à l'arrière de la Rue Raymond Berr	
Espace vert au coeur d'ilot formé par les allées Pablo Neruda et Victor Hugo	
Jardin du 15 et du 17 rue de l'église	
Jardin du 1 et 3 rue de la Connetrie et du 12 rue Constant Riou	
Jardin du 7 rue Bel Air	

Elément de patrimoine bâti

Façades de la rue des Floralies et de la rue F.Prézelin	- Ne pas démolir, sauf insalubrité, mise en péril ou impossibilité technique de réhabiliter le bâtiment. - Ne pas modifier l'aspect de la façade lors de travaux d'entretien. - Conserver le caractère, la qualité et les spécificités architecturales des façades en cas de réhabilitation, changement de destination ...
Façade de l'école Pergaud donnant sur la Place de l'Eglise	
Façade du centre Georges Brassens donnant sur le bvd Dumesnildot	
Façade de l'hôpital donnant place du Marché	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Façades des 2, 3 et 4 Place Frégate Arethuse	- L'installation d'éléments techniques de climatisation est proscrite.
Façades des 1, 2, 3, 5, 7, 8 et 22 rue Pitre Chevalier	- L'utilisation du PVC est interdite sur les façades visibles depuis l'espace public*. L'utilisation du bois peint et du métal laqué est à privilégier. Dans le cas d'une rénovation d'une maison ancienne, l'utilisation de l'aluminium est adapté pour les ouvertures et huisseries, afin de permettre la création d'une posture contemporaine.
Façades des 20 à 36 Quai Albert Chassagne	- Les éléments de petits bois sont à préserver.
Façades des 39 à 51 Quai Albert Chassagne	- Les fenêtres et châssis de toit visibles depuis l'espace public ne sont pas autorisées.
Façade du 55 Quai Albert Chassagne	- Préserver les éléments de décors existants des façades (encadrements des ouvertures en tuffeau, corniches en tuffeau, anciens chasses roues).
Façades des 4 à 7, 10 à 13 puis 15 et 16 quai Edmond Libert	- S'ils existent, conserver et préserver et restaurer les gardes corps. En cas de réfection, les ouvrages créés devront s'inspirer des modèles anciens existants de teinte sombre.
Façades des 4 à 8 rue Beausoleil	- En présence d'un décor de façade, il sera mis en valeur par un jeu de teintes ou de différence de clarté. Des bandeaux de teinte différente de l'enduit peuvent être réalisés autour des portes et fenêtres et au niveau du soubassement.
Façades des 5 à 10 puis 16 à 28 rue du Dr Colomb	- En cas de réfection, les enduits en ciment seront à éviter. Les enduits à la chaux et au sable sont à privilégier, tout comme le remplacement des pierres défectueuses identiques de matériau et de forme. A défaut, une solution de rénovation respectant le vocabulaire d'origine sera recherchée.
Façades des 2 à 10 rue Eugène Durand	- En cas de réfection, les enduits à la chaux et au sable seront à privilégier. Les bardages bois, visibles depuis l'espace public sont à proscrire. Les baguettes d'angles sont quant à elles, à exclure.
Façade du 38 rue René Mortiz	- Conserver les cheminées extérieures et leur décor. Il est nécessaire d'éviter les enduits en ciments et de privilégier le remplacement des pierres défectueuses identiques de matériau et de forme. A défaut, une solution de rénovation respectant le vocabulaire d'origine sera recherchée.
Façade du 19 et 21 rue Pronzat	- Les souches de cheminées anciennes sont à conserver et restaurer et les descentes d'eaux pluviales et des gouttières à réaliser en zinc.
Façade du moulin de Bruc, rue du Morbihan	- Pour les façades, privilégier les teintes de couleur allant du beige clair au beige foncé, ainsi que l'ocre, le rosé ou l'orangé. Le blanc et le crème sont autorisés. Les tons vifs, couleur criardes ou trop sombres sont à éviter. Les couleurs doivent être en harmonie avec l'environnement.
Façade du 13 et 15 rue Ferréol Prezelin	- Les menuiseries devront se rapprocher le plus fidèlement de la couleur des menuiseries d'origine ou d'une gamme correspondant à la typologie
Bâti du 5 place Frégate Arethuse	
Maison du 3 rue de la Connetrie	
Maison 55 Quai Albert Chassagne	
Bâti du 13 boulevard Dumesnildot	
Bâti ancien du 7 rue Pronzat	
Façade du 35 et 33 rue Pierre Jubeau	
3 Place Frégate Arethuse	
Eglise	
Mairie et ses 2 annexes	
Façade de la Chapelle (place marcel Daniel)	
Calvaire du Quai Eole	
Les passages (Bel Abord, Neptune, Dupraud, des Acadiens, de la Poste)	
La Cour Caillet	
La forme de Radoub	
Le Quai des Messageries	
Le Quai Vertical	
Le môle et le phare	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

	architecturale. A défaut, il est préféré une teinte neutre claire de type blanc cassé, gris clair ou une teinte moyenne (gris coloré, gris bleu, gris vert, d'aspect cohérent avec l'environnement). - Pour les huisseries, les tons pâles ou assourdis comme les verts tilleuls ou olive, les gris verts et les gris bleus, les gris clairs sont à privilégier, le choix peut également se porter à l'opposé en choisissant des teintes sombres rouge brun, vert émeraude, bleu marine. - En cas de destruction, le bâtiment devra être reconstruit afin de se rapprocher le plus fidèlement possible du bâtiment d'origine, tout en ne réalisant aucun pastiche. - Les coffres de volets roulants ne pourront être appliqués sur les façades visibles depuis l'espace public. - Les volets battants en bois ou en fer existants sont à conserver en cohérence avec l'architecture locale.
La cale Frégate Aréthuse	- Ne pas détruire - Ne pas modifier l'aspect lors de travaux d'entretien - Réhabiliter à l'identique si besoin
La cale du Haut Paimboeuf	
Le fer à cheval (cale arrondie)	
Colonnes du portail au 23 rue Pitre Chevalier	
Bâti en pierre 14 rue Beausoleil	
Ancienne grange du 10-12 boulevard de l'astrolabe	
Le môle et le phare	
Chapelle	
Salle de boules nantaises 5 rue Alexis Maneyrol	
Pierre à l'Oeil	
Enseigne Postes et télécommunications du 25 rue Pierre Jubau	
Enseigne tribunal 17 rue Pierre Jubau	
Enseigne Café des Navigateurs 4 place Frégate Aréthuse	
Mur en pan de bois 19 rue du Faisan donnant sur le cour Caillet	
Elément sculpté sur le mur du Cour Caillet	
Grilles des anciennes ACP Quai Edmond Libert	
Murs en pierre : - Rue de la Connétrie - Rue Bel Air - Rue Séguineau - Rue Constant Riou - Serres municipales - Cimetière - Rue des Jardins - Chemin d'exploitation Quai Chassagne	- Ne pas détruire, sauf pour la création d'un accès (s'il n'a pu être localisé sur une portion non dotée d'un mur) - Ne pas modifier l'aspect lors de travaux d'entretien - Réhabiliter à l'identique si besoin - Ne pas laisser la végétation dégrader le mur

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

- Rue Beausoleil - Rue Eugène Durand - Impasse Pen Bo (2 murs) - Rue Pronzat (2 murs) - Rue du Morbihan - Rue René Mortiz (2 murs) - Rue des Cordiers - Place Querbez - Place de l'Eglise - Rue de la Vierge - Rue de l'Eglise - Quai Eole dont clôture en fer de la mairie - Place de la Maison d'Arrêt - Mur de fonds de parcelle du 5 rue Pierre Chevy	
--	--

*Note : les façades protégées sont les façades visibles depuis l'espace public et depuis l'estuaire de la Loire

II. REGLES POUR LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE SUBMERSION LIE A L'ESTUAIRE DE LA LOIRE

Recommandations pour limiter la vulnérabilité des projets et renforcer la résilience du territoire face au risque _____ **253**

I - DISPOSITIONS APPLICABLE A L'ENSEMBLE DES SECTEURS CONCERNES PAR UN RISQUE DE SUBMERSION (Hors zone industrialo-portuaire) _____ **254**

A – Occupations et utilisations du sol interdites _____ 255

B – Occupations et utilisations du sol admises sous réserve _____ 256

SECTEURS NON URBANISES SOUMIS A UN RISQUE MODERE et BANDE DE PRECAUTION : INCONSTRUCTIBLES SAUF EXCEPTIONS _____ **258**

SECTEURS NON URBANISES SOUMIS A UN RISQUE FORT ET TRES FORT : INCONSTRUCTIBLES SAUF EXCEPTION _____ **259**

SECTEURS URBANISES SOUMIS A UN RISQUE MODERE : CONSTRUCTIBLES AVEC PRESCRIPTION **262**

SECTEURS URBANISES SOUMIS A UN RISQUE FORT ET TRES FORT : INCONSTRUCTIBLES SAUF EXCEPTIONS _____ **264**

A – Exceptions _____ 264

B - Renouveau urbain _____ 265

C - Dent creuse _____ 265

BANDE DE PRECAUTION _____ **266**

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE SUBMERSION AU SEIN DE LA ZONE INDUSTRIALO-PORTUAIRE _____ **267**

A – Dispositions applicables à l'ensemble des secteurs soumis à un risque submersion au sein de la zone industrialo-portuaire _____ **Erreur ! Signet non défini.**

1 – Occupations et utilisations du sol interdites _____ **Erreur ! Signet non défini.**

2 – Prescriptions à respecter dans l'ensemble des secteurs soumis à un risque submersion _____ **Erreur ! Signet non défini.**

B – Secteurs non urbanisés tous type d'aléa : Interdictions et prescriptions **Erreur ! Signet non défini.**

C – Secteur urbanisé alea fort et très fort _____ **Erreur ! Signet non défini.**

1 - Exceptions _____ **Erreur ! Signet non défini.**

2 - Renouvellement urbain _____ **Erreur ! Signet non défini.**

3 - Dent creuse _____ **Erreur ! Signet non défini.**

D – Secteur urbanisé alea faible et modéré _____ **Erreur ! Signet non défini.**

Recommandations pour limiter la vulnérabilité des projets et renforcer la résilience du territoire face au risque

Pour concevoir des projets plus résilients dans un objectif de protection des personnes et des biens, il est possible au porteur de projet de :

- Retenir une cote de plancher supérieure à celle de référence
- Créer un espace refuge et l'aménagement d'un accès hors d'eau pour faciliter l'évacuation des personnes
- Installer des dispositifs de fermeture temporaire (clapet anti-retour) sur les différentes pénétrations de conduits de bâtiments
- Utiliser des éléments de construction, d'isolation thermique et phonique, des revêtements de sols et de murs situés sous la cote de référence insensibles à l'eau
- Utiliser des matériaux perméables (dallages ajourés, stationnements végétalisés, etc.) pour les surfaces aménagées en zone inondable (stationnements, cheminements)
- Réaliser les parcs de stationnements au niveau du terrain naturel, sans remblais, en signalant leur caractère inondable
- Afficher de manière visible et permanente l'aléa et la conduite à tenir en cas de submersion à l'entrée des bâtiments recevant du public.

De manière générale, il est possible de se reporter aux guides suivants :

- *Référentiel travaux de prévention du risque inondation dans l'habitat existant*, coédité en juin 2012 par le Ministère de l'Egalité des territoires et du Logement et le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie
- *Le bâtiment face à l'inondation – diagnostiquer et réduire sa vulnérabilité*, Centre européen de prévention des risques inondation (CEPRI) (propose des solutions de construction et d'utilisation de matériaux adéquats).

I - DISPOSITIONS APPLICABLE A L'ENSEMBLE DES SECTEURS CONCERNES PAR UN RISQUE DE SUBMERSION (Hors zone industrialo-portuaire)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

DISPOSITIONS GENERALES

Sans préjudice des autres dispositions applicables du PLUi ou au titre d'autres réglementations en vigueur, les dispositions suivantes s'appliquent aux secteurs concernés par un risque de submersion

L'emprise des surfaces submersibles est définie en fonction de l'aléa futur, soit Xynthia +60cm.

III. A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réalisation de **remblais**, en dehors des mouvements de terre suivants¹ :
 - Les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
 - Les apports de matériaux permettant le raccordement des accès 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 m³ ;
 - 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.
- La création de **sous-sols** (soit la création de planchers en-dessous du terrain naturel), l'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables .
- La création de **parkings souterrains et semi-enterrés**.
- La **création d'établissements sensibles**² (sauf exception pour des relocalisation : ces dernières sont autorisées si l'établissement était implanté dans une zone d'aléa plus fort ou de même intensité, sous

¹ Plan de Gestion du Risque inondation (PGRI), 1-2 p. 47.

² Etablissements dont l'évacuation en cas de submersion est complexe en raison de l'accueil de personnes vulnérables (personnes psychologiquement ou physiquement dépendantes, personnes mineures) comme les maisons de retraite, les hôpitaux, les établissements scolaires pour mineurs, les crèches, centres de loisirs, unités d'accueil pour personnes sans domicile fixe (liste non exhaustive) ou

réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et de mettre en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité)

- La création de **terrains de camping** (loisir) ou tout autre **hébergement de loisir** (l'aménagement de l'existant est autorisé sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil)
- La création de **lieux pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage** (l'aménagement de l'existant est autorisé sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil)
- La création de nouveaux établissements, équipements et installations utiles
 - À la **gestion de crise**
 - À la **défense ou au maintien de l'ordre**
 - Au **retour à un fonctionnement normal du territoire après submersion**

IV. B - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE

Pour tout projet, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- la cote de référence pour le premier plancher fonctionnel sera basée sur la ligne d'eau « état futur » (cote de référence scenario Xynthia+60cm). Cf. Carte « cote de référence ».

- les mesures pour que l'ensemble des réseaux demeurent fonctionnels en cas de crue devront être prises³.

- Les produits polluants et/ou dangereux pour la santé humaine et l'environnement en cas de relargage suite à une submersion sont mis hors d'eau par rapport à la cote de référence et/ou dans des contenants étanches.

- les citernes, cuves, silos et stockage de produits polluants et/ou dangereux sont mis hors d'eau par rapport à la cote de référence et/ou sont ancrés de manière à résister aux écoulements dans des contenants étanches.

- Les dispositifs d'ouverture manuelle doivent être mis en place sur des ouvrants permettant l'évacuation des personnes en cas de submersion.

- un système de balisage des piscines situé au-dessus de la cote de référence doit être mis en place afin de rendre leur emprise visible en période de submersion.

en raison de locaux à sommeil en structure légère (campings, hôtellerie de plein air, habitats démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, etc.).

³ Les réseaux propres au projet (électricité, eau, gaz, etc.) et les équipements sensibles (électriques, micromécaniques, chauffage, etc.) seront mis hors d'eau au-dessus de la ligne d'eau « état futur » à l'exception de ceux capables de résister à une immersion temporaire pendant un événement de submersion marine. Dans tous les cas, les dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de la ligne d'eau « état futur ».

Pour les gestionnaires de réseau, l'établissement des postes d'arrivée et de distribution vitaux (eau électricité, gaz) doit être situé au-dessus de la cote de référence ou, en cas d'impossibilité, placé dans un **cuvrage étanche et accessible de tout temps.**

Accusé de réception, Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

Sont admis sous réserve les constructions et aménagements suivants :

- **Les structures provisoires**, sous réserve qu'elles soient démontables en moins de 24 heures
- **Les clôtures**, sous réserve de présenter une transparence hydraulique des 2/3 sous la cote de référence
- **La reconstruction sur la même emprise** d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisé sous respect des conditions cumulatives suivantes :
 - Le bâtiment n'a pas été détruit par une inondation
 - Absence d'accroissement de la capacité d'accueil, de locaux à sommeil supplémentaires
 - Il ne s'agit pas d'un établissement sensible
 - Absence d'augmentation de son emprise au sol

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

SECTEURS NON URBANISES SOUMIS A UN RISQUE MODERE et BANDE DE PRECAUTION : INCONSTRUCTIBLES SAUF EXCEPTIONS

Ce secteur est par principe inconstructible⁴

Par exception à ce principe, sont admis :

- 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 agricole⁵, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation** (elles sont réputées compatibles avec le risque inondation, par exemple, si elles ne font pas obstacle au libre écoulement de l'eau).
- 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 ;
- Les **extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères**.
- 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 ;

⁴ PGRI 1-1 al. 1.

⁵ S'agissant des logements de fonction agricoles (locaux à sommeil) : il sera fait application des dispositions spécifiques aux logements, constructions et installations connexes.

- 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.

**SECTEURS NON URBANISES
SOUMIS A UN RISQUE FORT
ET TRES FORT :
INCONSTRUCTIBLES SAUF
EXCEPTION**

Ce secteur est par principe inconstructible (PGRI 1-1 al. 1).

Exceptions : conformément au PGRI par exception au 1er alinéa, sont admis :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

- 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 agricole⁶, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation⁷** ;
S'agissant des constructions à usage agricoles, elles sont admises sous réserve (conditions cumulatives) :
 - o De démontrer de l'absence d'alternative dans une zone de moindre aléa
 - o D'une emprise au sol cumulée inférieure (alternative la plus favorable)
 - Soit à 150m²
 - Soit à 50% de la surface submersible de l'unité foncière
- 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 ni création de logement** sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- Les **extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères**

Logements	Les extensions sous réserve de s'effectuer (choisir l'alternative la plus favorable) - Soit par surélévation sans limite - Soit, en cas de création d'emprise au sol, dans la limite de 30m² d'emprise au sol ou de 30% de l'existant La création de logement par changement de destination est interdite
Pour les hébergements et hébergements touristiques	Les extensions sont admises sous réserve (conditions cumulatives) - De ne pas augmenter la capacité d'accueil - De répondre à un besoin de mise aux normes - De s'effectuer par surélévation Les créations par changement de destination sont interdites
Entrepôt, bureau, cuisine dédiée à la vente en ligne, artisanat, commerce de gros	Les extensions sont admises sous réserve (conditions cumulatives) - Répondre à un besoin de mise aux normes - Se faire par surélévation ou dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante
Industrie	Les extensions sont admises sous réserve de démontrer l'absence d'alternative
Locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées	Les extensions sont autorisées sous réserve de s'effectuer (conditions alternatives) - Uniquement par surélévation - Dans la limite de 100m² d'emprise au sol cumulée avec celle du bâtiment existant

⁶ S'agissant des logements de fonction agricoles (locaux à sommeil) : il sera fait application des dispositions spécifiques aux logements, constructions et installations connexes.

⁷ S'agissant des activités sportives ou de loisir : elles sont réputées compatibles avec le risque inondation si elles ne font pas obstacle au libre écoulement de l'eau.

Équipements sportifs	Les extensions sont autorisées sous réserve (conditions cumulatives) : - De répondre à un besoin de mise aux normes - De ne pas augmenter la capacité d'accueil - Uniquement par surélévation - S'il s'agit d'aménagements ou d'installations : à condition de ne pas contraindre le libre écoulement des eaux
Pour les cinémas, centres de congrès et d'exposition, salles d'art et de spectacle et lieux de culte	Les extensions sont autorisées sous réserve (conditions cumulatives) - De répondre à un besoin de mises aux normes, - De ne pas augmenter la capacité d'accueil - Uniquement par surélévation
Restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, autres équipements recevant du public (hors établissements sensibles), locaux et bureaux accueillant du public et assimilés	Les extensions sont autorisées sous réserve de s'effectuer (choix de l'alternative la plus favorable) - Uniquement par surélévation - Dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 30% de la surface submersible de l'unité foncière

- 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). Leur extension est limitée à 100m² d'emprise au sol cumulée ;
- Les **activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau** dans la limite (alternative la plus favorable) :
 - o Soit de 100m² d'emprise au sol
 - o Soit que l'emprise au sol soit inférieure à 30% de la surface submersible de l'unité foncière
 - o La création par changement de destination est possible uniquement sous réserve de justifier de mesures de réduction de la vulnérabilité
- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et **travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.**

SECTEURS URBANISES SOUMIS A UN RISQUE MODERE : CONSTRUCTIBLES AVEC PRESCRIPTION

Les occupations et utilisations du sol interdites sont précisées dans les dispositions générales (« dispositions applicables à l'ensemble des secteurs soumis à un risque inondation hors ZIP »). Pour le reste, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous les réserves suivantes.

Destination et sous-destination	Règle à respecter pour les constructions nouvelles et les travaux sur construction existante
Exploitations agricole et forestière	Les constructions et leurs extensions à destination agricole ou forestière sont autorisées. S'agissant des logements de fonction agricoles (locaux à sommeil) : il sera fait application des dispositions spécifiques aux logements, constructions et installations connexes.
Logements, hébergements et hébergements touristiques	Les constructions de nouveaux logements et leurs extensions sont autorisées si l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions situées sur la surface submersible est inférieure à 30% de la surface submersible de l'unité foncière. Si les constructions existantes dépassent ce seuil à la date d'approbation du PLUi, les extensions des constructions existantes sont admises dans la limite de 40m2 pendant la durée du PLUi. En plus de ces limitations, les extensions sur des constructions existantes au sein des aires d'accueil de gens du voyage, mais également pour les hébergements et hébergements touristiques sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil. Pour rappel, sont autorisés : - Les piscines, en dehors des abris ou autres bâtiments connexes et sous condition d'installation d'un dispositif de visualisation de l'emprise en cas de submersion

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

	- Les clôtures, sous réserve de présenter une transparence hydraulique
Commerces et activités de service et activités des secteurs primaire secondaire et tertiaire : Entrepôt, bureau, cuisine dédiée à la vente en ligne, artisanat, commerce de détail et de gros	Les constructions et leurs extensions sont autorisées sous réserve d'une emprise au sol cumulée inférieure à 50% de la surface submersible de l'unité foncière. Pour les constructions à usage d'activités telles que le commerce, l'artisanat et les services nécessaires à la vie quotidienne des habitants : si les constructions existantes dépassent ce seuil à la date d'approbation du PLUi, leurs extensions sont admises dans la limite de 40m² sur la durée du PLUi.
Restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, autres ERP (dont hôtels), locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	Les constructions et leurs extensions sont autorisées sous réserve d'une emprise au sol cumulée inférieure à 30% de la surface submersible de l'unité foncière.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les constructions nouvelles pour ces sous-destinations sont interdites. Les extensions sont autorisées sous réserve d'une emprise au sol cumulée inférieure à 30% de la surface submersible de l'unité foncière et de ne pas augmenter la capacité d'accueil.
Activités du secteur secondaire ou tertiaire : industrie	Les constructions et leurs extensions à destination d'industrie sont autorisées à condition de justifier de mesures de résilience et si aucune localisation alternative n'est possible.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions de nouveaux locaux ainsi que les extensions limitées de l'existant sont autorisées dans la limite de 100m ² d'emprise au sol cumulée
Equipements sportifs	Les nouveaux équipements sportifs sont autorisés sous réserve - Pour les constructions et leurs extensions : que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments soit inférieure à 30% de la surface submersible de l'unité foncière - Pour les installations : qu'elles garantissent le libre écoulement des eaux
Equipements d'intérêt collectifs et/ou autres activités du secteur primaire secondaire et tertiaire : Cinémas, centres de congrès, salles d'art et de spectacle, lieux de culte	La construction des constructions pour les destinations et sous-destinations susvisées sont autorisées sous réserve d'une emprise au sol cumulée inférieure à 50% de la surface submersible de l'unité foncière.

SECTEURS URBANISES SOUMIS A UN RISQUE FORT ET TRES FORT : INCONSTRUCTIBLES SAUF EXCEPTIONS

Ce secteur est par principe inconstructible⁸.

Des exceptions peuvent être admises. Ces opérations ne pourront mener à une emprise au sol supérieure à celle initialement observée sur l'unité foncière concernée. Il sera fait application des seuils d'emprise au sol applicables en secteur d'alea modéré.

V. A – EXCEPTIONS

Une attention particulière sera portée à la sécurité des personnes : pour l'ensemble des exceptions au principe d'inconstructibilité, s'agissant des installations à usage du public, un dispositif d'information du public quant au risque de submersion sera exigé.

⁸ Le PGRI dispose que : « Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, les documents d'urbanisme et les PPR prescrits après l'approbation du PGRI, prennent dans leur champ de compétence les dispositions permettant d'interdire 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 urbain⁸ 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. » (PGRI dispo 2-1 p. 50).

- 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**⁹.
- 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
- Les **extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères**.
- 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**.

VI. B - RENOUVELLEMENT URBAIN

Outre les exceptions listées ci-dessus, les opérations de renouvellement urbain sont possibles à condition de conduire à une réduction notable de la vulnérabilité (notamment par exemple le respect de la cote de plancher minimum, la création d'espaces refuge). Des prescriptions pourront être formulées sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

VII. C - DENT CREUSE

Dans les centres urbains (secteur Ua), des opérations de comblement de dents creuses¹⁰ pourront être envisagées. L'ensemble de ces opérations donnera lieu à des prescriptions et notamment si ces projets prévoient la construction de logements, ceux-ci devront obligatoirement intégrer la réalisation d'une

⁹ S'agissant des activités sportives ou de loisir : elles sont réputées compatibles avec le risque inondation si elles ne font pas obstacle au libre écoulement de l'eau.

¹⁰ Dent creuse : *Espace résiduel, de taille limitée, entre deux bâtis existants*. Source : Décret n° 2019-715 du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les « aléas débordement de cours d'eau et submersion marine ».

zone refuge¹¹. Ces prescriptions pourront être inspirées des recommandations indiquées à titre informatif au sein de ce document et formulées sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

BANDE DE PRECAUTION

Au sein de la bande de précaution, toutes les nouvelles constructions sont interdites en dehors des cas suivants :

- Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, en justifiant de mesures prises pour réduire la vulnérabilité sur le périmètre de l'opération
- En dehors des opérations de renouvellement urbain, se reporter aux dispositions applicables en secteur non urbanisé affecté par un aléa fort ou très fort

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

PGRI disposition 2-1 p. 51.
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE SUBMERSION AU SEIN DE LA ZONE INDUSTRIALO-PORTUAIRE

Sans préjudice de l'application des règles du PLUi, tout projet de construction ou d'aménagement en lien avec les activités industrialo-portuaires et d'équipement d'intérêt général et leurs extensions sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions définies ci-après.

A - Constructions et installations interdites

Sont interdits

- La création d'établissements accueillant des populations sensibles,
- La création d'établissements utiles à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre (par exemple, les casernes de pompier, les gendarmeries, les préfectures, ou encore les mairies)
- La création d'établissements recevant du public
- Les locaux à sommeil dans les zones d'aléa fort et très fort

B - Prescriptions à respecter pour l'ensemble des projets

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

1 - Règle générale : premier niveau de plancher fonctionnel

Constructions nouvelles : le premier plancher fonctionnel des constructions nouvelles ne pourra être inférieur à la cote X+20, en dehors des exceptions énumérées ci-dessous

Extensions des constructions existantes : Le premier plancher fonctionnel des extensions ne pourra être inférieur à la cote X+20 sauf impossibilité structurelle (contraintes structurelles du bâtiment) ou technique (liées au process) justifiée au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme¹². Dans ce cas, d'autres mesures de résilience doivent être mise en œuvre (cf. ci-dessous, point 3° 3^{ème} tiret).

2- Cas particulier de certaines installations pour le premier niveau de plancher fonctionnel

Le premier plancher fonctionnel ne pourra être inférieur à la cote X+60, sauf impossibilité structurelle ou technique justifiée au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas, les mesures de résilience devront être mises en œuvre (ci-après, point 3°, 3^{ème} tiret) pour :

- les équipements, établissements utiles à un retour à un fonctionnement normal du bassin de vie après les inondations et assurant les besoins prioritaires de la population locale
- les installations présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions pendant une submersion ou un danger significatif pour la population pendant une inondation.

Le premier niveau fonctionnel des espaces indispensables au fonctionnement en service continu des activités industrialo-portuaires (par exemple, le poste de commandement, la salle de sieste, etc.) est construit au-dessus de la cote X+60. En outre, s'agissant des locaux à sommeil indispensables à un fonctionnement en continu, ces derniers ne pourront être autorisés qu'en alea faible ou modéré de l'alea X+60.

3 - Mesures de résilience

Outre le respect du niveau de premier plancher fonctionnel, les mesures de résilience suivantes seront mises en œuvre :

- les produits polluants et/ou dangereux pour la santé humaine et l'environnement en cas de relargage suite à une submersion sont mis hors d'eau par rapport à la cote X+60 et/ou dans des contenants étanches,
- les dispositifs de fixation des citernes, cuves, silos destinés à recevoir des hydrocarbures, du gaz, des engrais, des pesticides ou des produits dangereux doivent pouvoir résister à l'alea X+60 : résistance aux sous-pressions pour des cuves enterrées, résistance aux courants pour les cuves fixées en surface. Les événements sont fixés au-dessus de la cote X+60.
- Les réseaux propres à l'installation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme, les équipements sensibles (électriques, micro-mécaniques, de chauffage, mécaniques, électromagnétiques, etc.) sont mis hors d'eau au-dessus de la cote X+60 à l'exception de ceux capables de résister à une immersion. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés au-dessus de la cote X+60.
- Lorsque le premier plancher fonctionnel ne peut être construit au-dessus de la cote de référence (cas d'impossibilité structurelle ou technique), la notice explicative démontre que tous les éléments de gros œuvre et de second œuvre, dont la ruine ou la défaillance est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques, sont conçus pour résister à cet alea de référence.
- Les nouveaux remblais définitifs et nécessaires à la réduction de la vulnérabilité des nouveaux équipements et installations, réalisés en zone submersible au-dessus de 10 000 m² (de surface soustraite à la zone inondable) font l'objet d'une étude hydraulique menée à l'échelle de la zone afin de définir l'impact sur l'écoulement des eaux et de démontrer la non aggravation du risque que les enjeux existants en zone inondable. En dessous de ce seuil, une étude hydraulique pourra être

¹² La justification sera fournie dans la notice explicative, transmise soit au titre de la PC 4 (art. R. 431-8 du CU) pour un permis de construire ou PA 2 (R. 441-3 du CU) pour un permis d'aménager.

nécessaire en fonction des enjeux autour, demandée au titre de la loi sur l'eau. Ces mouvements de terre sont soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau en application des articles R. 214-1 et suivants du code de l'environnement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025

PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE SUBMERSION LIE A L'ESTUAIRE DE LA LOIRE

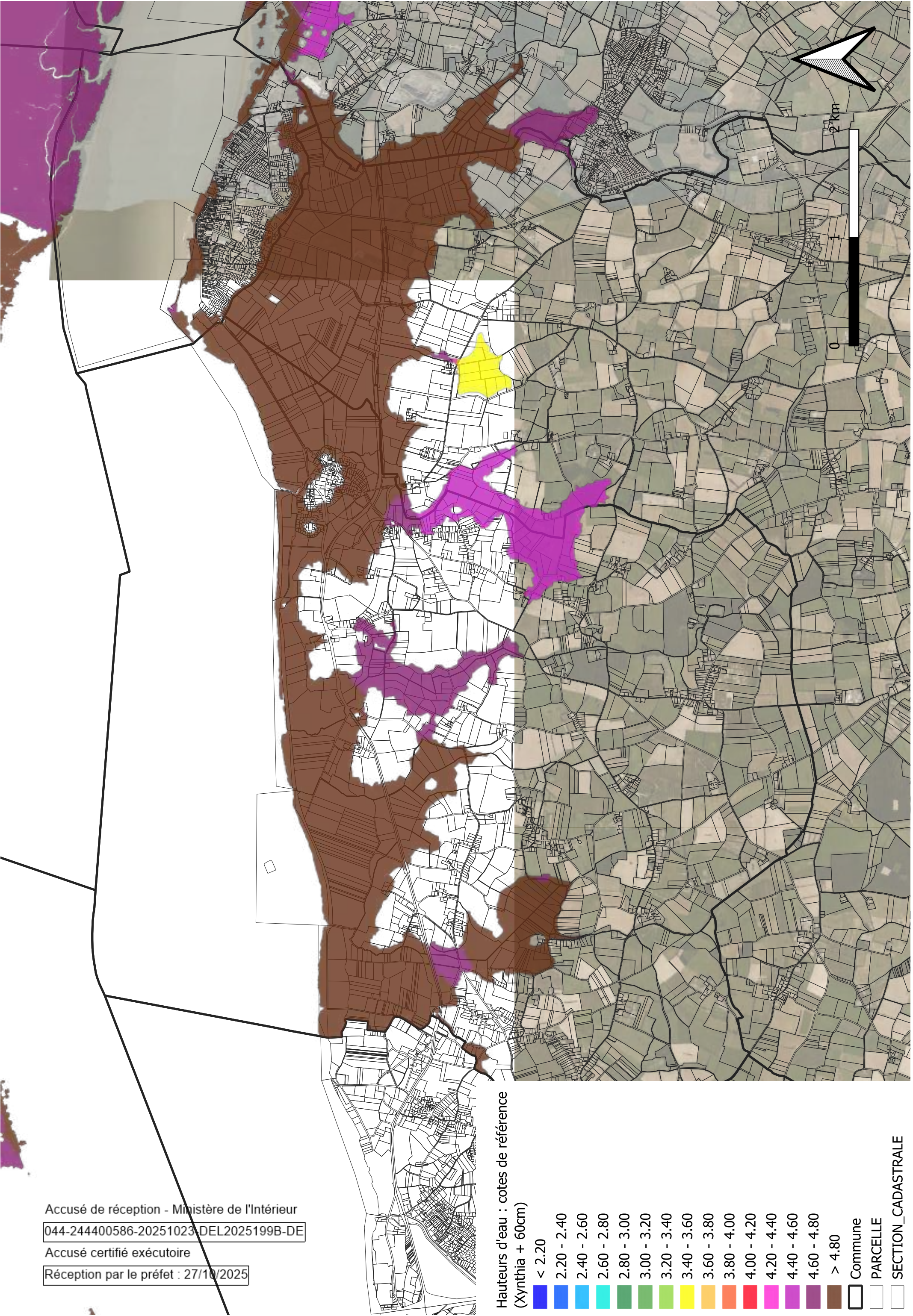
HAUTEURS D'EAU : COTES DE REFERENCE (XYNTHIA + 60CM)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

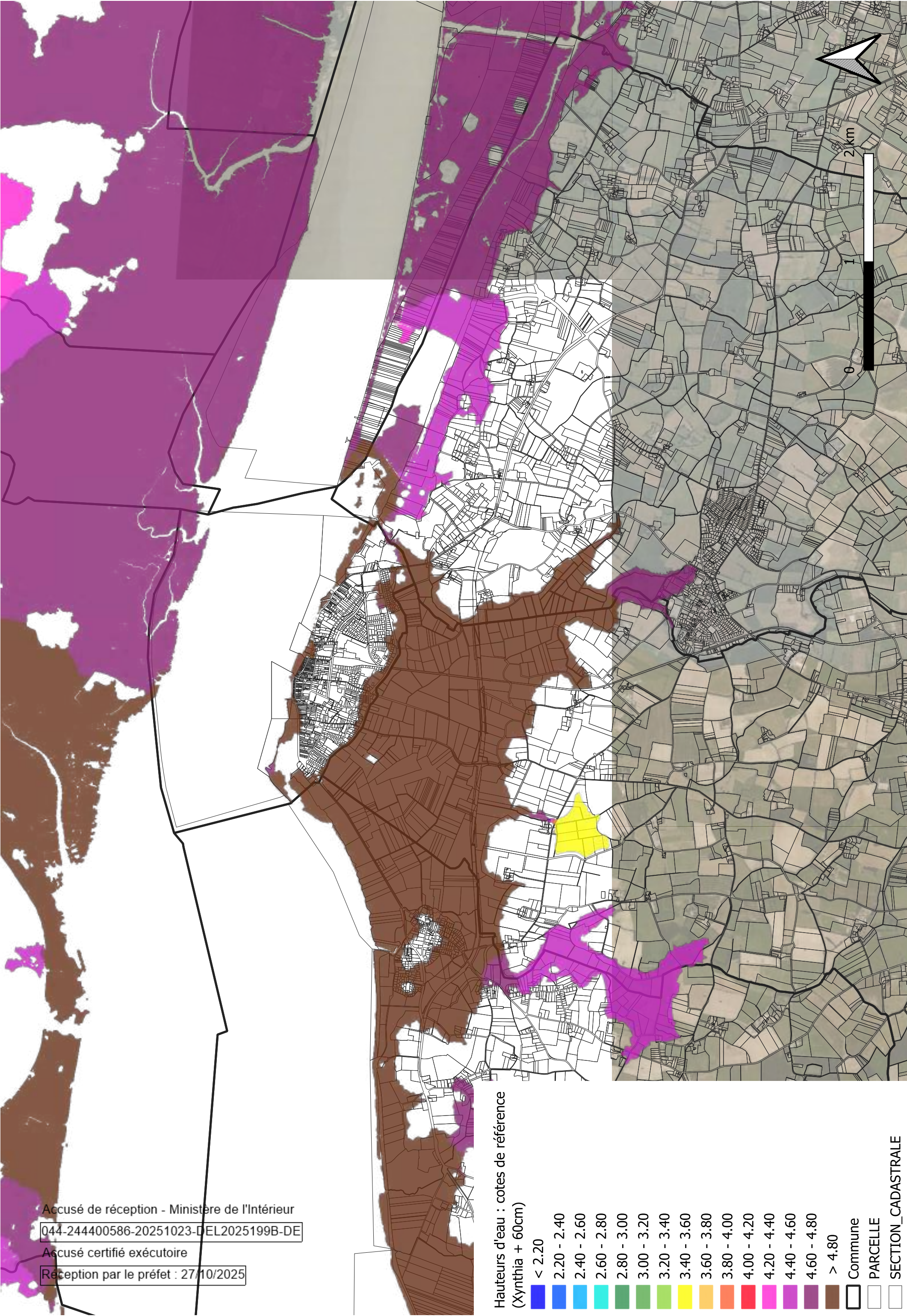
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025



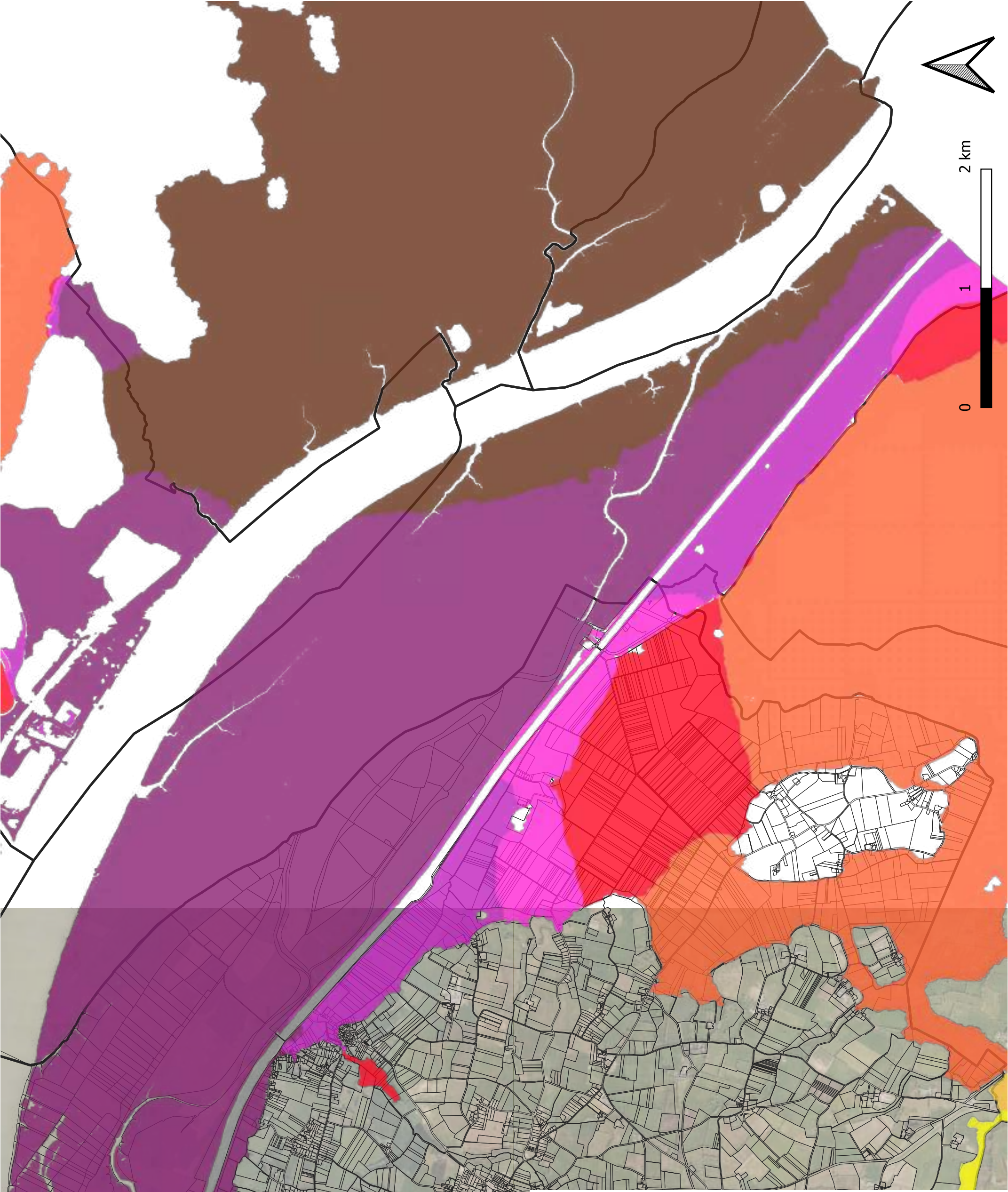
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023 DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

Hauteurs d'eau : cotes de référence
(Xynthia + 60cm)

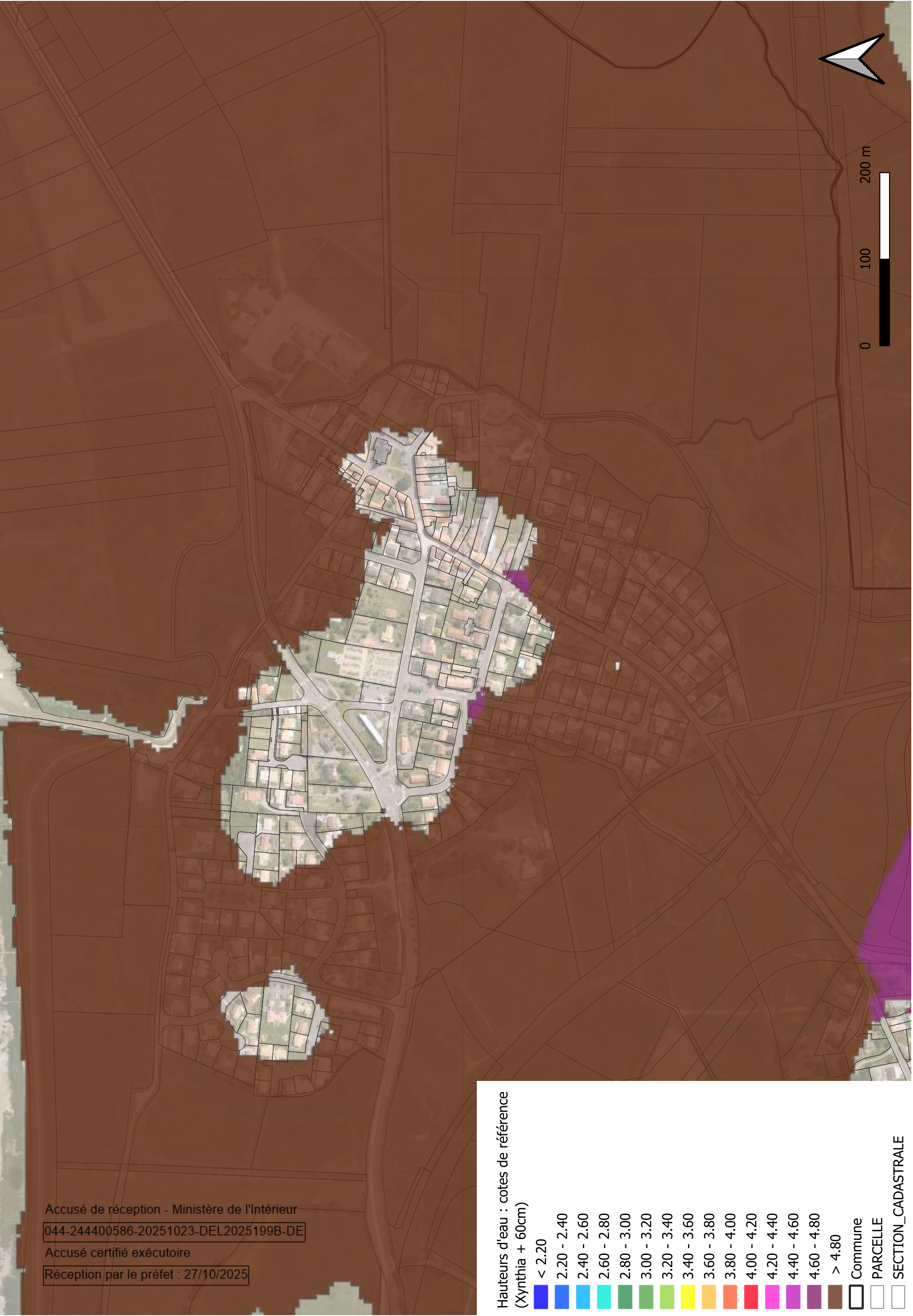
- | | | |
|-------------|---------|--------------------|
| < 2.20 | Commune | SECTION_CADASTRALE |
| 2.20 - 2.40 | | |
| 2.40 - 2.60 | | |
| 2.60 - 2.80 | | |
| 2.80 - 3.00 | | |
| 3.00 - 3.20 | | |
| 3.20 - 3.40 | | |
| 3.40 - 3.60 | | |
| 3.60 - 3.80 | | |
| 3.80 - 4.00 | | |
| 4.00 - 4.20 | | |
| 4.20 - 4.40 | | |
| 4.40 - 4.60 | | |
| 4.60 - 4.80 | | |
| > 4.80 | | |



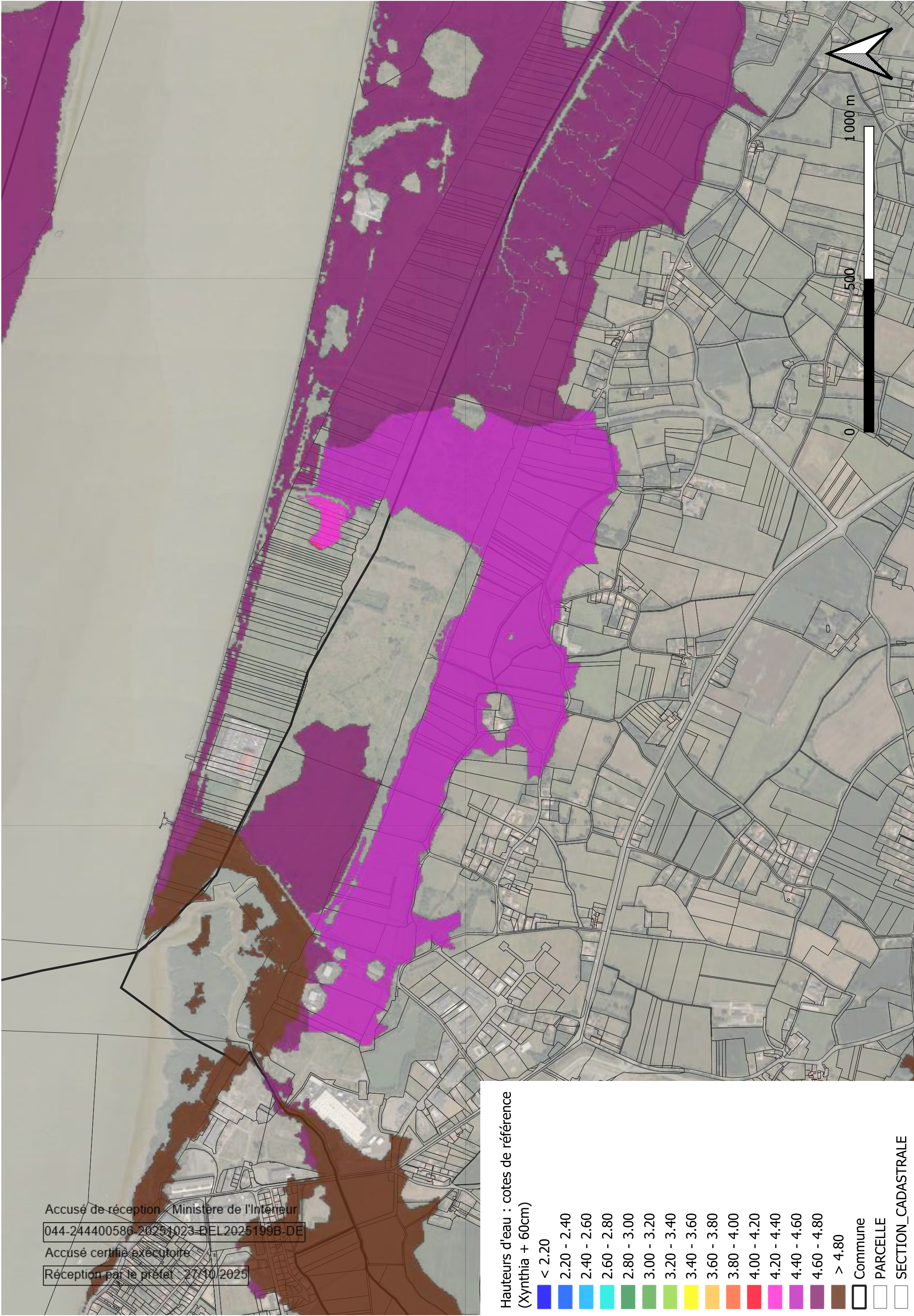
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 27/10/2025

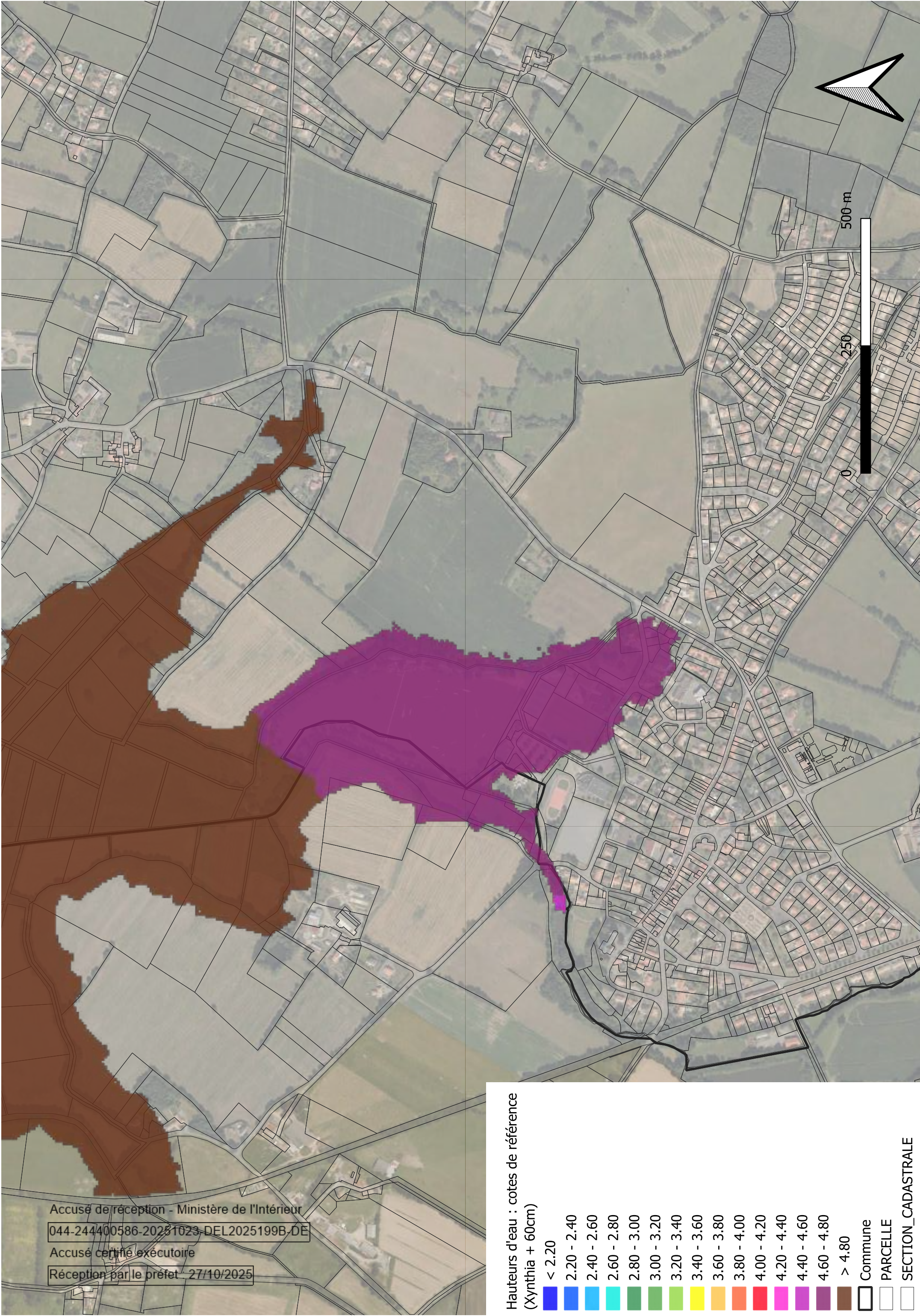
Hauteurs d'eau : cotes de référence
(Xynthia + 60cm)

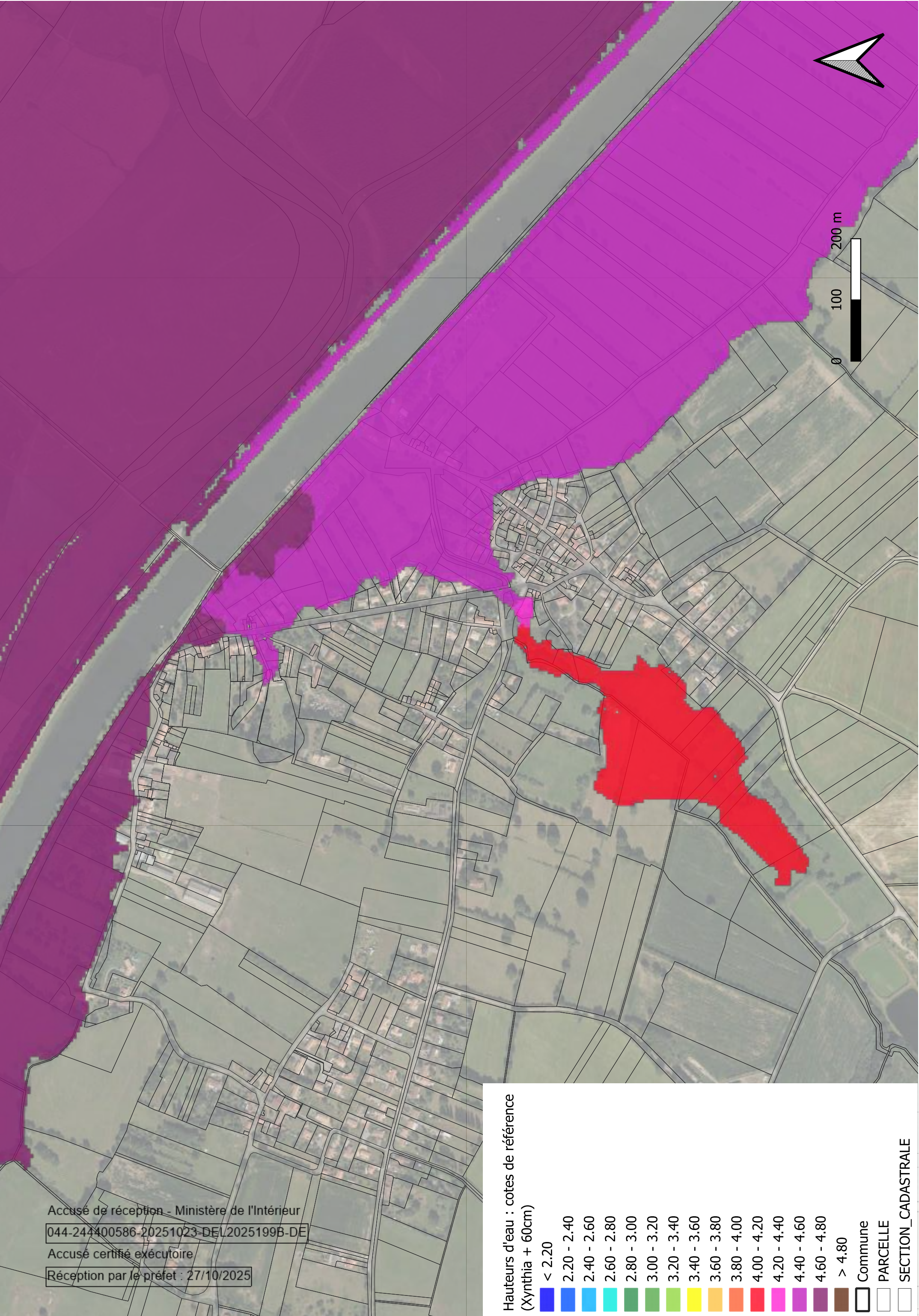
- | | | | | | |
|--|-------------|--|----------|--|--------------------|
| | < 2.20 | | Commune | | SECTION_CADASTRALE |
| | 2.20 - 2.40 | | PARCELLE | | |
| | 2.40 - 2.60 | | | | |
| | 2.60 - 2.80 | | | | |
| | 2.80 - 3.00 | | | | |
| | 3.00 - 3.20 | | | | |
| | 3.20 - 3.40 | | | | |
| | 3.40 - 3.60 | | | | |
| | 3.60 - 3.80 | | | | |
| | 3.80 - 4.00 | | | | |
| | 4.00 - 4.20 | | | | |
| | 4.20 - 4.40 | | | | |
| | 4.40 - 4.60 | | | | |
| | 4.60 - 4.80 | | | | |
| | > 4.80 | | | | |











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-244400586-20251023-DEL2025199B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/10/2025