

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole, dénommée A, correspond aux parties du territoire, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A, destiné à l'accueil des constructions ou des installations nécessaires aux activités agricoles,
- Le secteur Aor, destiné à l'accueil des constructions ou des installations nécessaires aux activités aquacoles et conchyliques, en espaces remarquables,
- Le secteur Ap, correspondant aux terres agricoles protégées, hors espaces remarquables,
- Le secteur Ar, correspondant aux terres agricoles, en espaces remarquables.

### **Important :**

*Le projet devra parallèlement se conformer aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), annexés au PLUi, le cas échéant.*

*Le projet pourra s'appuyer sur les conseils du carnet des recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.*

*Ces documents sont consultables en mairie et en Communauté de Communes ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes.*

## **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS**

### **ARTICLE A1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- La démolition des éléments de patrimoine bâti remarquables identifiés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf dans le cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.
- La destruction des éléments du paysage, identifiés par le PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :
  - en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
  - en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation y compris pour les exploitants agricoles.
- Tout changement de destination d'un bâtiment existant vers une destination autre qu'agricole.

### **ARTICLE A2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS AUTORISES**

A condition de respecter les dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :

#### **1. Dans le secteur A :**

- Sous réserve de respecter les dispositions de l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou les installations nécessaires aux activités agricoles, y compris les activités de transformation, de conditionnement, de dégustation et de vente directe à condition que les produits proviennent exclusivement de l'exploitation,
- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation, sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de maraîchage (serres, tunnels),
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole,

- La réfection des bâtiments existants autres qu'agricoles,
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement, antenne relais, ...) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

## 2. Dans le secteur Ap :

- Sous réserve de respecter les dispositions de l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux activités de maraîchage (tunnels), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les bassins d'irrigation agricole,
- La réfection des bâtiments existants,
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine,
- La reconstruction à l'identique d'un élément de patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pourra être imposée,
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement, antenne relais, ...) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

### 3. Dans le secteur Ar :

- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces remarquables,
- Les aménagements légers visés à l'article L121-24 du Code de l'Urbanisme.
- La réfection des bâtiments existants,
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sinistres accidentels issus de la submersion marine,
- La reconstruction à l'identique d'un élément de patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pourra être imposée.

### 4. Dans le secteur Aor :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation aquacole et conchylicole,
- La réfection des bâtiments existants,
- La reconstruction à l'identique de bâtiments, dans les conditions définies à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme,
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et de voies ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'activité aquacole et conchylicole.
- Les ouvrages techniques des services concessionnaires nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux publics (poste de transformation, postes de relèvement, antenne relais, ...) ainsi que les affouillements et exhaussements liés, sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique.

**ARTICLE A3- MIXITE SOCIALE**

Sans objet

**ARTICLE A4 - MIXITE FONCTIONNELLE**

Sans objet

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

##### *a. Le long des routes départementales*

###### Règle générale

Aucun bâtiment ne pourra être implanté à moins de 10 m de l'axe des routes départementales.

###### Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque que la continuité avec les constructions existantes s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt public.

##### *b. Le long des autres voies publiques et privées et des emprises publiques*

Aucun bâtiment ne pourra être implanté à moins de 5 m de l'alignement des autres voies publiques et privées et des emprises publiques.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque le projet est voisin de constructions existantes en retrait ou est en extension d'une construction existante et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 6 du présent règlement ou du SPR,
- pour prendre en compte les risques naturels liés aux feux de forêt,
- pour des questions de visibilité, de sécurité routière et des déplacements piétons,

- Pour les ouvrages techniques d'intérêt public (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, poste de refoulement...).

## **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments et leurs extensions devront être implantés en limite séparative ou à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- lorsque que la continuité avec les constructions existantes s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- si cela s'avère nécessaire à une meilleure prise en compte de la protection du patrimoine bâti et paysagé, identifié au titre des articles L 151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme ou de l'article Ua6 du présent règlement ou du SPR,
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt public.

## **3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet.

## **4. Emprise au sol**

### Uniquement dans les secteurs A

A l'exception des projets de regroupement de plusieurs bâtiments agricoles mutualisés, l'emprise au sol des bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation ou à l'activité agricole, sera limitée à 1 000 m<sup>2</sup> maximum par unité d'exploitation.

### Uniquement dans les secteurs Ap

L'emprise au sol des tunnels et des serres de maraîchage sera limitée à 3 000 m<sup>2</sup> maximum par unité d'exploitation.

L'extension des constructions existantes, à usage d'habitation, sera autorisée, sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 20 % maximum de l'emprise au sol de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi, dans le cas d'un bâtiment existant d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
- qu'elles soient limitées à 30 % maximum de l'emprise au sol de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi, dans le cas d'un bâtiment existant d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>,

et à condition :

- de ne pas impacter l'activité agricole.

### Uniquement dans le secteur Aor

Les surfaces dédiées à la préparation seront limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

## **5. Hauteur des constructions**

La hauteur de la construction sera mesurée à partir du terrain naturel sauf dans le cas de zones submersibles où la hauteur sera mesurée à partir du plancher de la construction.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'applique pas aux éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Sauf nécessité technique :

- A l'exception des tunnels et des serres, la hauteur des constructions et des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 8 m maximum au point le plus haut de l'édifice,
- La hauteur des serres ne devra pas excéder 5 m maximum au point le plus haut de l'édifice,
- La hauteur des tunnels ne devra pas excéder 4 m maximum au point le plus haut de l'édifice,
- dans les autres cas, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3.5 m à l'égout du toit.

Dans les secteurs soumis à un risque de submersion, à l'exception des tunnels et des serres, des hauteurs supérieures pourront être autorisées, sous réserve d'une insertion du bâtiment dans le site.

### Uniquement dans le secteur Aor

Sauf nécessité technique, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m maximum au point le plus haut de l'édifice.

Dans les secteurs soumis à un risque de submersion, des hauteurs supérieures pourront être autorisées, sous réserve d'une insertion du bâtiment dans le site.

Le long des voies publiques et privées et emprises publiques, la hauteur des clôtures en pierre ou en maçonnerie ne devra pas excéder 1.80 m maximum. Cette hauteur ne s'applique pas aux haies végétales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1.80 m maximum. Cette hauteur ne s'applique pas aux haies végétales.



**ARTICLE A6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Règle générale**

Le projet pourra 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.

***Pour les menuiseries et les bardages, le projet pourra s'appuyer sur la palette des couleurs présente dans le carnet de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, annexé au PLUi.***

**1. Traitement architectural et urbain des constructions*****a. Adaptation au terrain et au site***

Afin de favoriser une bonne insertion visuelle, l'implantation des constructions devra s'appuyer sur les lignes de force du paysage et tenir compte de la topographie du lieu et de la végétation existante, tout en respectant les prescriptions d'implantation, citées précédemment (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

***b. Ecriture architecturale des constructions***

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain de l'Île de Ré.

La création architecturale proposée pourra s'inspirer de l'architecture locale ou d'une écriture architecturale plus novatrice, sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs,

Les matériaux utilisés ne devront pas être employés en imitation de matériaux traditionnels.

Seront interdits :

- Toute forme de complexité architecturale, sauf pour des motifs d'insertion dans

le site,

- Les ouvrages en saillie (marquises, balcons, ...) sur les constructions nouvelles,
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- Les matériaux brillants ou de couleur vive,
- Toute construction provisoire ou définitive en métal, éléments préfabriqués légers en béton,
- Les imitations de matériaux, les matériaux plastiques à l'exception des installations bioclimatiques,

Le choix des couleurs et des enduits (façades, clôtures,...) devra se référer à la palette de couleurs, peintures et enduits, définie pour l'Île de Ré (cf. carnet des illustrations annexées au PLUi). Les finissages d'enduits seront talochés ou brossés, de façon à présenter une finition lisse (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi).

Le traitement en pierre calcaire naturelle des façades des bâtiments pour partie sera autorisé dès lors qu'il participe à une bonne intégration architecturale et à un projet global cohérent. Ce traitement pourra être imposé sur les façades adossées ou prenant appui sur un mur en pierre existant.

Les couleurs et les matériaux des extensions seront réalisés en harmonie avec la construction existante.

Les menuiseries visibles depuis les emprises publiques et les voies publiques ou privées seront peint à lames verticales jointives.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion, les portails pourront être ajourés.

Les bardages seront autorisés. Ils devront soit être laissés naturels, soit être peints selon les teintes présentées dans la palette « bardages » du carnet des recommandations annexé au PLUi.

L'isolation par l'extérieur entraînant la sur-épaisseur ou la surélévation de la construction devra être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture. Elle ne devra pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion des PPRN les portails pourront être ajourés.

c. Toiture

Les toitures pourront être à deux versants. La pente devra être voisine de 28 %. La pente de toiture des extensions pourra être identique à celle du bâtiment existant.

Les toitures terrasses ou mono-pentes pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Elles pourront être végétalisées.

Les toitures pourront être végétalisées.

Les volets roulants, sur les ouvertures en toiture, seront intégrés à la couverture et le coffre ne devra pas être en saillie.

Les châssis de toit pourront être autorisés à condition que leur nombre et leurs dimensions permettent une bonne intégration architecturale et paysagère et qu'ils soient encastrés dans la toiture.

Les lucarnes nouvelles seront interdites sur les constructions nouvelles et les constructions existantes sans lucarnes.

Les souches de cheminée seront de la même finition que les murs.

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées à condition d'être encastrées dans l'épaisseur de la toiture et d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

d. Éléments techniques

Pour favoriser une bonne intégration dans l'environnement bâti :

- l'installation d'éoliennes prenant appui sur la construction sera interdite,
- les éléments extérieurs de climatisation seront interdits sur les façades visibles depuis l'espace public et sur les toitures.

e. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront possibles notamment pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les clôtures seront assurées :

- Soit par un grillage tendu sur des poteaux bois, doublé le cas échéant, d'une haie vive, composée d'une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des

recommandations).

- Soit par une haie végétale d'essences locales (cf. carnet des recommandations)

Des dispositions différentes de celles édictées précédemment, pourront être envisagées pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site (cf. carnet des recommandations) et sous conditions de respecter les dispositions du PPRN.

Les murs et murets de clôtures anciens existants maçonnés en pierre seront conservés et restaurés. Les modifications apportées (surélévation, percements, reconstructions) reprendront les mises en œuvre existantes : parements, chaînages, couvrements (cf. carnet des recommandations).

La restauration des murs de clôture respectera une bonne intégration architecturale et paysagère.

## **2. Traitement architectural et urbain des édifices remarquables identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

*Nota : Les règles suivantes sont des règles communes à l'ensemble des éléments identifiés. Ces règles sont complétées par des règles spécifiques à chaque élément identifié (voir fiches détaillées en annexe du règlement dans l'Inventaire du patrimoine bâti remarquable).*

### **2.1. Habitat, édifices industriels et agricoles, édifices de culte, édifices publics, patrimoine maritime, commerces**

#### Règle générale :

Préserver et le cas échéant mettre en valeur :

- les constructions principales identifiées,
- les éléments de décors et de détails remarquables qui accompagnent le ou les construction(s) identifiée(s),
- les dépendances sur la propriété qui présentent un intérêt architectural ou historique,
- les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, ...) historiquement associés à la propriété (caractéristiques architecturales similaires) ou qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

### Restauration et réhabilitation

En cas de projet de restauration des éléments listés ci-dessus, le projet devra :

- respecter volumétrie de la construction, les pentes et formes de toitures identiques aux toitures d'origine. Les modifications de la volumétrie originelle déjà réalisées pourront être conservées si elles contribuent au caractère patrimonial de l'ensemble architectural ;
- respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions : dimensionnement des baies, dessin des encadrements de baies, composition et dessin des menuiseries respectant le type architectural et l'époque de construction. Dans le cadre de l'adaptation nécessaire de l'édifice aux normes d'accessibilité, des dispositions différentes aux dispositions d'origine pourront être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et patrimoniale de l'édifice.
- respecter les matériaux identiques à ceux d'origine, et leur mise en œuvre (façades, menuiseries, ensemble des versants de toitures)
- dissimuler au maximum les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture, dans un souci d'harmonisation de l'ensemble architectural.

Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'un projet global de restauration ou de réhabilitation, la modification de sa volumétrie et son architecture (composition, décors) pourra être acceptée :

- si elle correspond à un état antérieur connu et argumenté ;
- si elle est nécessaire à son fonctionnement, sous réserve de ne pas remettre en cause sa cohérence, son type et sa qualité architecturale et sous réserve de contribuer à la préservation de son caractère patrimonial.

### Extensions

Un projet d'extension pourra être autorisé :

- sur un équipement public
- sur une construction privée sous réserve que l'extension ne soit pas visible depuis l'espace public, à l'exception de constructions mentionnées spécifiquement dans les fiches détaillées (cf annexe Inventaire du patrimoine bâti remarquable)

Dans ces deux cas :

- l'extension ne devra pas altérer l'originalité de la composition architecturale et de conserver les détails et parements originaux de la construction existante.
- les nouvelles ouvertures (portes, fenêtres, ...) devront faire référence à ou réinterpréter, la composition d'ensemble des façades existantes,
- la mise en œuvre de techniques et de matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine seront admis pour les extensions à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant,
- les extensions des clôtures et les éléments associés (portail, piliers, ...) devront s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt patrimonial, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Pour les édifices militaires, en cas d'extension ou de surélévation, la construction originelle devra être identifiable et mise en valeur. Les affouillements seront possibles s'ils sont destinés à la mise en valeur ou à révéler des parties de fortification ou d'ouvrage dissimulées ou ensevelies, ainsi que les travaux de sécurisation de l'édifice.

## **2.2. Edicules d'accompagnement et détails architecturaux :**

Préserver et le cas échéant mettre en valeur ou restaurer l'élément identifié :

- selon les techniques traditionnelles de restauration,
- avec des matériaux identiques à ceux d'origine

Le déplacement d'un édicule isolé pourra être autorisé à titre exceptionnel sous réserve de conserver son usage et/ou d'assurer sa mise en valeur dans le respect de son usage présent et passé (l'édicule doit rester accessible).

## **3. Dispositions relatives à la qualité architecturale du bâti d'intérêt local :**

*Les dispositions ci-dessous viennent en complément du chapitre 1 du présent article.*

### **3.1. Maison à vocation agricole :**

Le respect des caractéristiques architecturales des maisons à vocation agricole garantira leur qualité architecturale.

#### Façades

En cas de modification de la construction, la simplicité des volumes de plan rectangulaire doit être préservée. L'hétérogénéité préexistante des dimensions des

baies existantes à caractère rural ou l'ordonnancement des façades principales seront conservés. Ne pas supprimer les pans coupés ou les bornes chasse-roue en angle de maison.

Les maçonneries de moellons destinées à être enduites seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles : l'enduit sera réalisé au mortier de chaux et sable de pays, la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (la surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement. Les chainages d'angle, les encadrements de baies, corniches et bandeaux en pierre de taille calcaire seront conservés, restaurés et laissés apparents.

La modification des baies cintrées est interdite.

L'ajout ou la modification d'une baie seront autorisés dans le respect des caractéristiques de la construction existante.

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

Les linteaux bois seront conservés et/ou remplacés par des linteaux bois de mêmes sections, sauf modification de la baie nécessitant un redimensionnement de la section.

Pour les dépendances, se conformer au règlement des chais.

### Toitures

Les installations solaires et photovoltaïques seront autorisées sur les versants de toits non visibles depuis l'espace public à condition d'être encastrées dans l'épaisseur de la toiture et d'assurer une bonne intégration sur le bâtiment et dans l'environnement.

### **3.2. Maison d'inspiration balnéaire :**

Le respect des caractéristiques architecturales originelles des maisons d'inspiration balnéaire garantira leur qualité architecturale.

Seront conservés et mis en valeur :

- les différents volumes qui composent la construction, les jardins d'hiver et bow-windows et les toitures débordantes avec jambes de forces ou chevrons apparents,
- la forme des ouvertures plus larges que les maisons de bourgs, baies doubles ou triples, persiennes,

- les éléments architecturaux représentatifs de ce type architectural (perron, toiture asymétrique, marquise, lambrequins, bandeaux, corniches, frises, chaînes d'angle, balcons, les grilles, les garde-corps en fer forgé), etc.
- les éléments de décor : nom de la maison, cabochons, épis de faîtage, etc.

Les matériaux spécifiques issus de la Révolution industrielle seront conservés. Les teintes choisies devront être en harmonie dans le respect la polychromie de la façade conservée.

Les bâtiments annexes et dépendances des constructions principales, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

Les murs bahuts, les grilles et dispositifs à claire-voie sur murets existants respectant le même style architectural que la construction principale seront conservés et restaurés selon leurs caractéristiques d'origine. Les murs pleins sont interdits.

### **3.3. Chai :**

Le respect des caractéristiques architecturales des chais garantira leur qualité architecturale.

#### Volumétrie et toitures

La restauration d'un chai devra respecter le caractère agricole de la construction : la volumétrie et les pentes de toits d'origine seront conservées.

Les surélévations des chais seront autorisées sous réserve :

- D'une intégration dans l'environnement architectural et paysager existant,
- D'une simplicité des formes,
- D'une harmonie des volumes et des couleurs,

Les extensions et percements de grandes dimensions seront autorisées sur les façades arrière non visibles depuis l'espace public, sous réserve bonne intégration dans le tissu urbain constitué.

#### Façades

Les percements nouveaux dans les façades aveugles ou percées donnant sur l'espace public devront respecter les ouvertures caractéristiques des chais. Les bardages seront conservés et restaurés.



Les ouvertures des portes charretières seront conservées.

Les menuiseries seront peintes et seront à lames verticales jointives.

Les façades en pierre sèche des dépendances initialement non recouvertes d'un enduit seront conservées et la mise en œuvre d'enduits, couvrants ou à pierre vue seront interdites sur ces façades.

### **3.4. Enclos ou clos :**

Le respect des caractéristiques architecturales des enclos garantira leur qualité architecturale.

#### Composition de l'ensemble architectural

La qualité architecturale de l'enclos réside dans la disposition spécifique de ses constructions autour d'une cour fermée qui doit être conservée. Les extensions et les nouveaux murs de clôture en dehors du dessin historique du clos seront interdits.

Pour les murs de clôture en pierres sèches ceinturant l'enclos, la règle générale est la préservation, la restauration et la mise en valeur des murs et de leurs accès (portails, portes et portillons menuisés, portes, piles d'encadrement du portail, grilles, etc.). Les grilles et menuiseries citées ci-dessus présenteront une partie supérieure de l'ouvrage ajourée.

La démolition totale ou partielle du mur de clôture est interdite, sauf création d'un nouvel accès. Le traitement du portail sera réalisé en harmonie avec la clôture ou le mur existant : matériaux, dimensions, proportions, coloration.... (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi).

#### Façades

L'ordonnancement des façades et les proportions des percements existants seront conservés. L'ajout ou la modification d'une baie seront autorisés dans le respect des caractéristiques des baies existantes du même étage (dimensions, encadrement) ou pour restaurer un état antérieur.

Les menuiseries des fenêtres seront adaptées à la nature des baies et à l'époque de construction de l'édifice.

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles : l'enduit sera réalisé en mortier de chaux et sable de pays, la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement ou retrouver sa teinte d'origine.

Pour les dépendances, voir le règlement relatif aux chais.

### **3.5. Moulins, bâtis et mur de clôture attenants :**

Le respect des caractéristiques architecturales des moulins et de leur bâti attenant garantira leur qualité architecturale :

#### Composition et volumétrie de l'ensemble architectural

L'emprise du clos du moulin, le cerne non bâti (espace entre le moulin et les bâtiments) et les murs de clôture de l'ensemble architectural seront conservés.

La restauration d'un moulin et de ses dépendances se basera sur un état antérieur documenté afin de déterminer la forme originelle du moulin.

La volumétrie générale de l'ensemble architectural (fût du moulin et sa toiture conique, bâti attenant ne dépassant pas le niveau du RDC) sera conservée.

Dans le cas de la restauration d'un ancien moulin, la remise en place de la toiture pourra être autorisée suivant les dispositions et mises en œuvre d'origine.

#### Façades

Les maçonneries de moellons seront enduites suivant les mises en œuvre traditionnelles et la finition devra affleurer les pierres d'encadrement (surépaisseur interdite). La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres d'encadrement.

### **3.6. Murs de clôture d'intérêt patrimonial :**

Le respect des caractéristiques architecturales des murs de clôture d'intérêt patrimonial garantira leur qualité architecturale.

La règle générale est la préservation, la restauration et la mise en valeur des murs et de leurs accès (portails, portillons, portes, piles d'encadrement du portail, grilles, etc.).

En cas de projet de restauration, de reconstruction d'un mur altéré ou d'extension du mur ou de clôture, la volumétrie originelle et la mise en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine seront respectés.

Les murs de clôtures en pierres sèches et les murs de grande hauteur des grandes demeures rurales ne seront pas réhaussés. Les murs bahuts ne seront pas remplacés par des murs pleins, les grilles en fer forgées seront restaurées.

Le doublement du mur de clôture par des plantations à l'intérieur de la parcelle est autorisé (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi).

Ils pourront être modifiés pour créer un accès. Le traitement du portail sera réalisé en harmonie avec la clôture ou le mur existant : matériaux, dimensions, proportions, coloration (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi) ...

Les couronnements traditionnels des murs en pierre sèche seront conservés (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi).

Les murs de grande hauteur des demeures rurales répondront aux conditions de restauration suivantes :

- Ils auront un sommet arrondi et maçonné, la tuile ne doit pas être utilisée (cf. carnet des illustrations annexé au PLUi).
- Les enduits seront réalisés au mortier chaux et sable de pays, l'application d'un badigeon de finition est autorisée. La bande de style « coaltar » est interdite sur ces murs enduits.

### **3.7. Puits :**

Le respect des caractéristiques architecturales des puits garantira leur qualité architecturale :

- Restitution de la forme originelle de l'ouvrage et restauration dans les règles de l'art
- Réutilisation des matériaux d'origine ou, à défaut, de matériaux de qualité qui s'intègrent avec cohérence dans l'existant,
- Conservation et/ou réutilisation de tous leurs éléments constitutifs en bon état de fonctionnement (poulie, couverture, margelle...),
- Soins apportés aux traitements de leurs abords et de l'espace public sur lequel ils se trouvent.

Pour les puits engagés dans les murs, l'ouverture d'accès placée en partie supérieure sera conservée.

Les puits communaux, en cas de restauration des façades attenantes, ne doivent pas être transformés.

A titre exceptionnel, s'ils gênent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement positif pour l'environnement, les puits peuvent être déplacés à proximité de leur première implantation dans une situation qui permettra de conserver leur usage et/ou de leur

assurer une mise en valeur dans le respect de son usage passé (l'élément doit rester accessible).

**ARTICLE A7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS***Espaces boisés classés*

Dans les espaces boisés classés figurés au règlement graphique du PLUi, tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

*Éléments du paysage protégés*

Les arbres identifiés dans l'inventaire végétal qui auront dû être supprimés ou qui seront tombés à compter de l'approbation du PLUi devront être remplacés par des plantations équivalentes.

Le caractère non bâti des jardins et des clos identifiés devra être préservé.

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé, non remblayé et non décaissé de 5 m de rayon autour des arbres identifiés devra être préservé.

*Traitement des abords des constructions*

Les abords des constructions seront traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.

Les éléments de type bombonnes de gaz, climatisation, pompe à chaleur ... et tout stockage seront enterrés, intégrés à la construction, ou dissimulés derrière une haie d'essence locales variées ou derrière un mur.

Les aires de stationnement seront intégrées dans le paysage, afin de minimiser leur présence visuelle, selon les principes suivants (cf. carnet des recommandations annexé au PLUi) :

- Les places de stationnement seront organisées en petites poches,
- Les revêtements de sol devront faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- L'insertion paysagère se fera en fonction du contexte bâti et paysager immédiat (prolongement du bâti existant par un mur ou muret, utilisation d'écran végétal d'essences locales...).

## **ARTICLE A8 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors du domaine public. Le nombre de places devra être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE A9- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les parkings.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **1. Voirie :**

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées devront respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux projets qu'elles doivent desservir.

En cas de division parcellaire, la mutualisation des voies existantes et à créer sera recherchée.

**ARTICLE A10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET GESTION DES DECHETS MENAGERES****1. Eau :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, quand l'usage de la construction le nécessite.

**2. Assainissement :****Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand l'usage de la construction le nécessite.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement, après avis favorable des services compétents.

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

**Eaux pluviales :**

Les eaux de pluies doivent être recueillies sur la parcelle par un dispositif approprié. En cas d'impossibilité et en présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**3. Electricité - téléphone :**

Les réseaux d'électricité, de téléphone seront enterrés.

**4. Déchets ménagers**

Des espaces ou locaux destinés à accueillir ou stocker les dispositifs de déchets ménagers seront aménagés sur l'assiette du projet pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ces dispositifs devront présenter une intégration paysagère et architecturale optimal dans un bâtiment ou dans le site.

**5. Infrastructures et réseaux numériques de communication**

Tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticiperont les réservations nécessaires et suffisamment dimensionnées pour le déploiement des réseaux de communication électronique.