

**COMMUNE DE  
MARENNES-  
HIERS-  
BROUAGE**

**CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION  
N° CU 2023/005  
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

---

**DOSSIER N° CU 17219 23 M0005**  
déposé le 16/01/2023

**par** Maître FERNANDES Sylvie  
**demeurant :** 37, avenue Diéras 17113 ROCHEFORT CEDEX  
**sur un terrain sis** 60, rue du Moulin des Coquards 17320 MARENNES-HIERS-BROUAGE  
**cadastré :** Section BX n°137  
**surface :** 13 425,00 m<sup>2</sup> (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

---

La Maire de Marennes-Hiers-Brouage,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables ;

Vu les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme, articles R 111 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

Vu l'arrêté préfectoral approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) portant sur le risque de submersion marine de la commune de MARENNES-HIERS-BROUAGE, en date du 02/11/2022 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 99-2695 du 17/09/1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime et notamment les routes départementales 728 sur la commune de MARENNES (17320) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de MARENNES-HIERS-BROUAGE en date du 06/04/2021, et notamment la réglementation applicable à la zone Ap ;

Vu l'arrêté n° 2020-296 du 28/10/2020 portant délégation de fonction à Monsieur Philippe MOINET, adjoint à la Maire de la commune de MARENNES-HIERS-BROUAGE ;

**CERTIFIE**

**Article 1 :** Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 6 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Article 2 :** Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

**Ap :** Secteur agricole protégé, à valeur paysagère forte, « tampon ».

Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone joint au certificat.

Les dispositions de la Loi Littoral sont applicables sur le territoire de la commune de MARENNES-HIERS-BROUAGE.

**Article 3 :** Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

## Servitudes d'utilités publiques :

Libellé	Observations
I4	Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques, conformément au plan joint.

## Autres limites au droit de propriété :

Libellé	Observation
Espaces Boisés Classés en application des articles L.113-1 et L.121-24 du Code de l'Urbanisme pour partie, conformément au plan joint.	
Reculs d'implantation imposés (article 52 de la Loi Barnier et articles L.111-6 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme).	Recul d'implantation du bâti imposé à 75 mètres conformément au plan joint.
Le terrain est situé dans un <u>secteur affecté par le bruit routier (100 m de part et d'autre de la RD)</u> par arrêté préfectoral n° 99-2695 du 17/09/1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime sur la commune de MARENNES (17320).	

Le projet est situé dans un canton à zone de sismicité 3 (modérée). (Décret 2010-1254 du 22/10/2010 relatif à la prévention du risque sismique, décret 2010-1255 du 22/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité et l'arrêté n°11-1429 du 26/04/2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs).

Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois seront prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 27/01/2017.

Par arrêté préfectoral du 25/03/2003, l'ensemble du département de la Charente-Maritime est classé « Zone à risque d'exposition au plomb ».

### Article 4 : Droit de préemption et bénéficiaire du droit affectés au dossier :

**Zone A** : Droit de Préemption par délibération du conseil municipal de la commune de MARENNES en date du 30/08/2000.

Bénéficiaire du droit : **S.A.F.E.R.**

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

### Article 5 : Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain : (Articles L 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

#### TAXES

Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas, par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du code de l'urbanisme).

- Taxe d'aménagement part communale - Taux = 3,5 %
- Taxe d'aménagement part départementale - Taux = 2,5 %
- Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive) - Taux = 0,4 %

#### PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du code de l'urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

**Participations préalablement instaurées par délibération :**

- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (P.F.A.C.) à compter du 1er juillet 2012,  
 Participation pour voiries et réseaux (articles L 332-6-1-2° d), L 332-11-1 et L 332-11-2 du code de l'urbanisme).

**Article 6 : Observations et prescriptions**

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.

Fait à MARENNES-HIERS-BROUAGE, le 18 janvier 2023

Pour la Maire,  
L'adjoint délégué à la Maire,  
**Monsieur Philippe MOINET**



**DURÉE DE VALIDITÉ**

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**ATTENTION**

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

**PROLONGATION DE VALIDITÉ**

Conformément à l'article R 410-17 du code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du code de l'urbanisme.

***Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du code de l'urbanisme).***

**RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE**

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m<sup>2</sup>. (Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, et pour les serres de production dont le pied droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m<sup>2</sup>). Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

## DIVISION DE TERRAIN

---

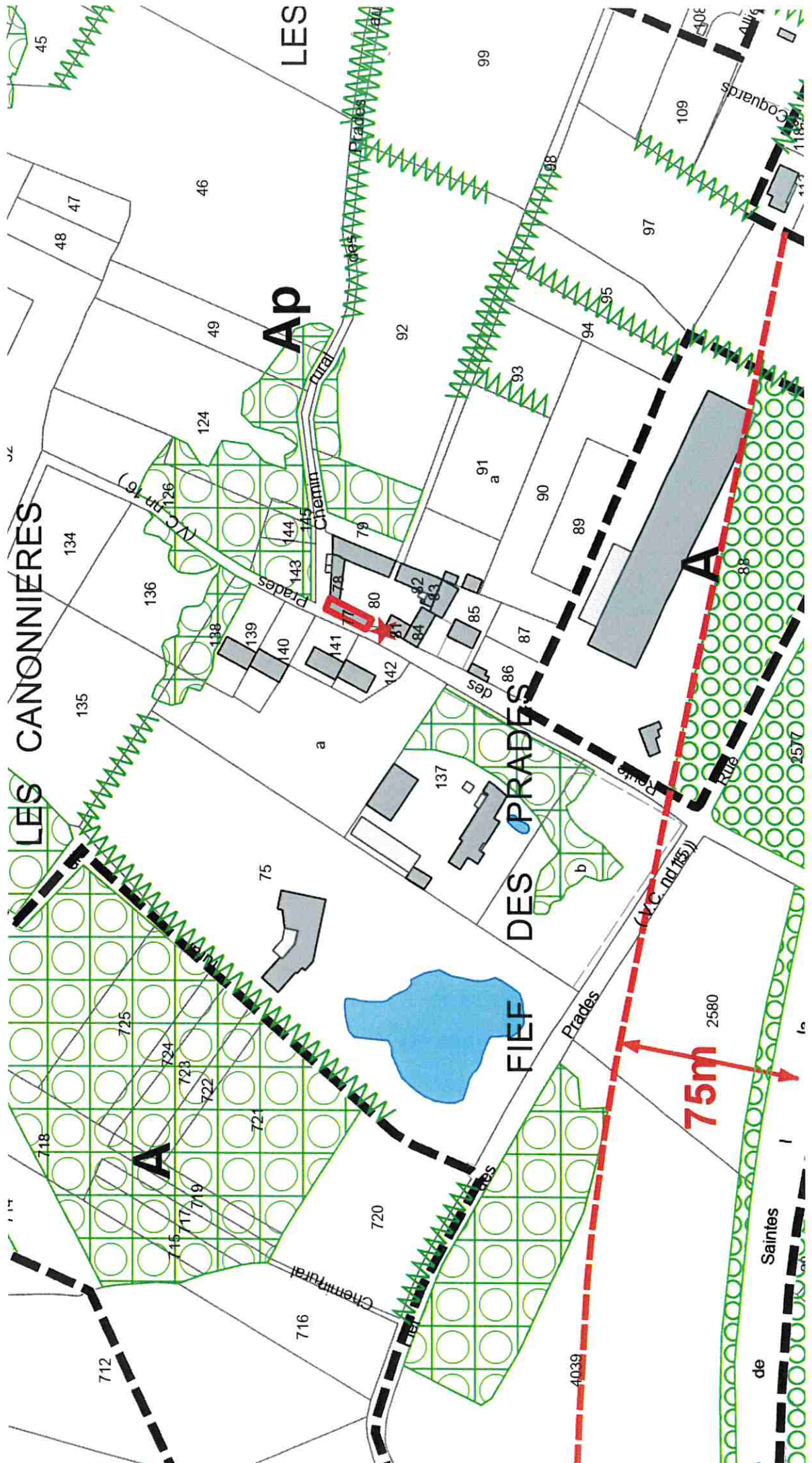
Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du code de l'urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du code de l'urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du code de l'urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

## DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

---

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac – CS 80541 – 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

PW (extrait)



# PLAN REGLEMENTAIRE DOSSIER D'APPROBATION Conseil municipal du 6 avril 2021

Vu pour être annexé à la délibération du 6 avril 2021,

Mme Claude BALLOTEAU  
Maire de Marennes-Hiers-Brouage



Echelle : 1/5 000e



Ua Centre-ville ancien

- Uaa Secteurs de noyaux anciens de quartiers agglomérés du centre-ville et du Breuil
- Uaa Secteur réservé aux équipements et commerces
- Ub Zone d'extension du centre-ville
- Uba Noyaux anciens de Noddes et la Chainade
- Ubb Secteurs d'extensions bâties denses de : Le Breuil, Noddes, La Chainade
- Ubc Petits écarts bâtis et secteurs bâtis peu denses : Treuil des Prévaux, le Lindron, rue de la Plage, Est Noddes, La Sansonnère, Fief des Moines, Nord et Est Le Breuil
- Ubmp Secteur de Marennes-Plage (front de mer)
- Ubbp Secteur du quartier "arrière" Marennes-Plage
- Ubbm Secteurs avec OAP
- Ubbmm Secteur de La Marquina avec OAP et plan de composition
- Ubbh Secteur résidentiel sans activités au Petit Port des Seynes
- Ue Zone d'équipements d'intérêt collectif
- Up Zone d'activités du Port
- Ux Zone d'activités de Fief de Feusse
- Uxa Secteur d'activités industrielles, à caractère nuisant - Sud-Est et Est du Petit Port des Seynes
- Uxc Secteur d'activités Fief de Feusse réservé aux activités commerciales et de bureaux
- Uxcce Secteur d'activités Fief de Feusse réservé aux activités commerciales et de bureaux le long de la RD 728
- Uxcppm Secteur d'activités des Grossines et Fief de Feusse Ouest avec O.A.P.

- AU Zone à urbaniser (secteur du Petit et du Grand Seize Un)
- AUM Secteur à urbaniser de La Marquina Est (secteur ouvert à l'urbanisation)
- AUL Zone à urbaniser destinée à l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif (La Marquina) (secteur ouvert à l'urbanisation)
- AUX Zone à urbaniser destinée aux activités économiques (sud Fief de Feusse)
- 1AUm Zone à urbaniser de La Marquina Est (zone fermée à l'urbanisation)
- 1AUp Secteur de requalification-renouvellement urbain "Port" / Sud du centre-ville (secteur fermé à l'urbanisation)
- 2AU Zone de requalification - renouvellement urbain du site industriel du Petit Port des Seynes (zone fermée à l'urbanisation)

- A Zone agricole
- Ag Secteur destiné à l'aménagement du golf
- AL Secteur du château de la Galaudière
- ALP Secteur de parking du château
- Ap Secteur agricole protégé, à valeur paysagère forte, "tampon"
- AR Secteur agricole en espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (art. L. 121-23 du Code de l'Urbanisme)
- AoR Secteur aquacole en espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (art. L. 121-23 du Code de l'Urbanisme)
- AoHR Secteur aquacole et muséal en espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (art. L. 121-23 du Code de l'Urbanisme)
- N Zone naturelle
- Ne Secteur d'équipements d'intérêt collectif
- NR Secteur d'espaces naturels remarquables au titre de la Loi Littoral (art. L. 121-23 du Code de l'Urbanisme)
- Nic Secteur de camping, de caravanage, d'habitat de loisirs et de plein air
- N11 Secteur à vocation touristique (PRL)

Limites de zones

Espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et L.121-24 du C.U.

Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts, à créer ou à protéger

Immeubles à protéger au titre de l'article L.151-19 du C.U.

Murs à protéger au titre de l'article L.151-19 du C.U.

Peut patrimoine architectural ou détails architecturaux remarquables au titre de l'article L.151-19 du C.U.

Moulins ou traces de moulins identifiés au titre de l'article L.151-19 du C.U.

Cabanes à protéger au titre de l'article L.151-19 du C.U.

Ouvrages hydrauliques à protéger au titre de l'article L.151-19 du C.U.

Bande non-aedificandi au titre de l'article L.151-19 du C.U.

Espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du C.U.

Espaces de jardins familiaux protégés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du C.U.

Haies à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du C.U.

Mailles ou alignements à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du C.U.

Reculs d'implantation imposés (article 52 de la Loi Barnier et articles L.111-6 et L.111-8 du C.U.)

Reculs d'implantation des constructions

Principes d'accès à respecter

Liaisons douces piétons et/ou vélos à maintenir, à créer ou à renforcer

Passages de venelles à conserver

Bande littorale (art. L.121-16 et L.121-17 du C.U.)

Espaces proches du rivage au sens de la Loi Littoral (art. L.121-13 du C.U.)

Coupsures d'urbanisation au sens de la Loi Littoral (art. L.121-22 du C.U.)

Secteur pollué du Petit Port des Seynes (art. R.151-34 du C.U.)

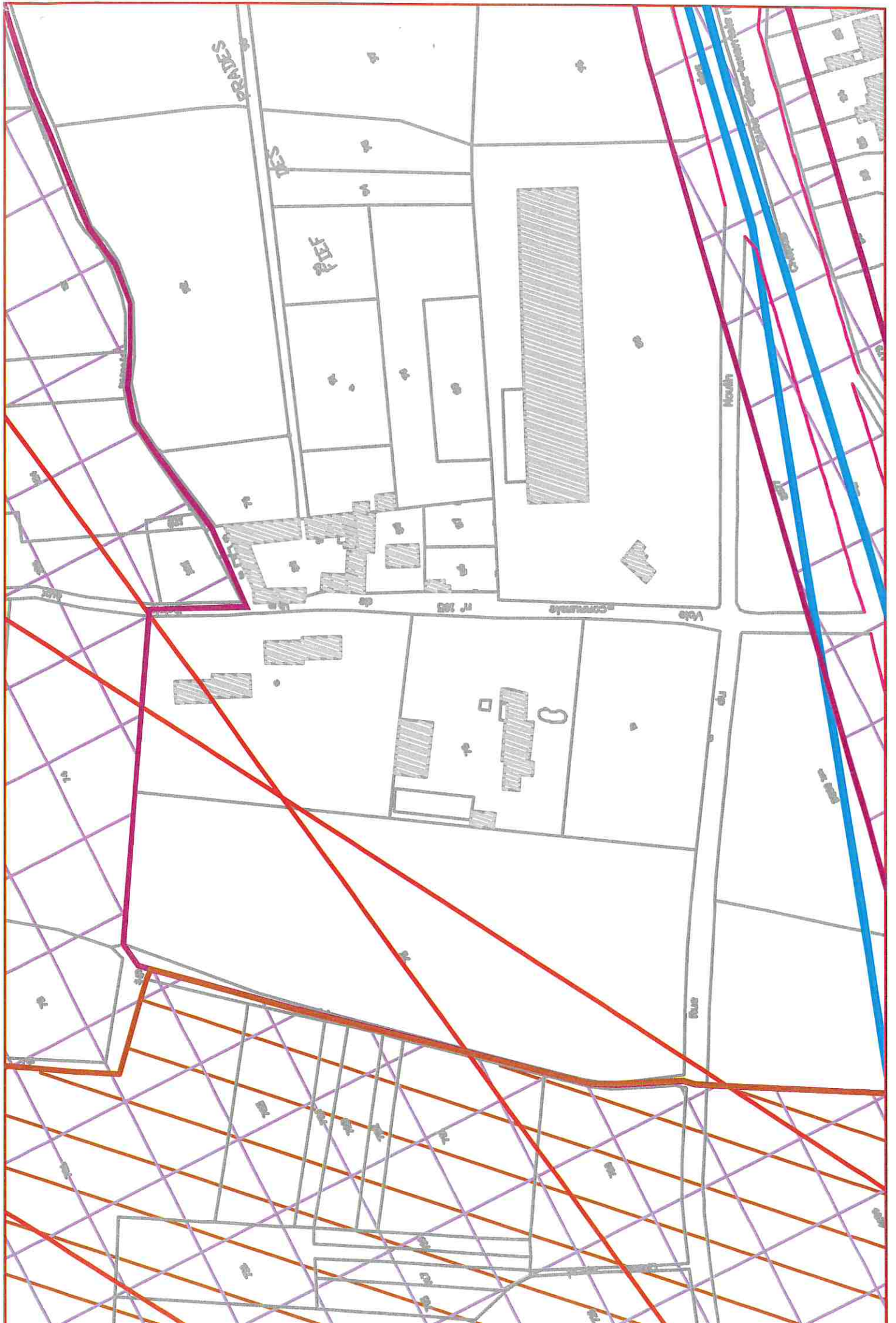
PAC Submersion marine 2016 (enveloppe de la zone inondable pour le scénario de référence Xynthia +60 cm) (DE)

A titre informatif :

Travaux de défense contre la mer

Constructions réalisées ou en cours

Servitudes (extrait)



# Plan Local d'Urbanisme de Marennes (P.L.U.)













DOSSIER D'APPROBATION  
Conseil municipal du 6 avril 2021

Echelle : 1/5000e

*Plan des servitudes  
d'utilité publique*

Plan  
**ENSEMBLE**

Vu pour être annexé à la délibération du 6 avril 2021

- 
**A5** Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'assainissement  
(source DDTM février 2013)
- 
**AC1** Servitudes relatives aux périmètres de protection modifiés  
des monuments historiques classés ou inscrits  
(par arrêté préfectoral du 18 Juin 2014)
- 
**AC2** MONUMENTS NATURELS ET SITES  
Mesures de classement et de protection du  
Marais de Brouage (Site Classé)
- 
**AC4** Servitudes de protection du patrimoine architectural,  
urbain et paysager (A.V.A.P., créée le 22 Mai 2014)
- 
**AS2** Servitudes relatives à la protection des établissements  
ostréicoles et coquilliers et les gisements naturels d'huîtres  
et de coquillages
- 
**EL3** Servitude de franc-bord - Canal de la Charente Seudre
- 
**EL9** Servitudes de passage piétons sur le littoral  

 Servitude de droit
- 
**EL11** Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les  
propriétés limitrophes des routes express et des déviations des  
agglomérations
- 
**I1** Servitudes relatives à l'établissement de canalisations de transport  
et de distribution de gaz
- 
**I4** Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques
- 
**INT1** Servitudes au voisinage des cimetières

Mme Claude BALLOTEAU  
Maire de Marennes-Hiers-Brouage







Imprimer

Enregistrer

Réinitialiser

# Demande de Certificat d'urbanisme

VILLE DE MARENNES-HIERS-BROUAGE

cerfa

16 JAN. 2023

N° 13410\*02

COURRIER N°

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

C U 17 219 23 M 00 05  
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 16 01 2023

Cachet de la mairie et signature du receveur



## 1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

### a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

### b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

## 2 - Identité du ou des demandeurs

### Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier

Madame  Monsieur 

Nom :

Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SCP

Raison sociale : Rougier - Viennois - Fernandes

N° SIRET : 4 0 9 5 2 6 0 3 5 0 0 0 5 3

Catégorie juridique : Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur 

Nom : FERNANDES

Prénom : Sylvie

## 3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_

Code postal :  BP :  Cedex : 

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : s.fernandes @avocats-rvf.fr

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

## 4 - Le terrain

### Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : 60 Voie : rue du Moulin des Coquards

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : MARENNES-HIERS-BROUAGE

Code postal : 1 7 3 2 0 BP :  Cedex : Références cadastrales : section et numéro<sup>1</sup> (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : BX 137Superficie du (ou des) terrain(s) (en m<sup>2</sup>) : 13425 m<sup>2</sup>

**5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**

Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

**État des équipements publics existants**

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

- Voirie : Oui  Non
- Eau potable : Oui  Non
- Assainissement : Oui  Non
- Électricité : Oui  Non

Observations :

**État des équipements publics prévu**

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	

Observations :

**6 - Engagement de (ou des) demandeur(s)**

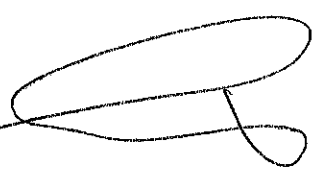
Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessous :  
Magalie ROUCIER -  
Sylvie FERNANDES -

AVOCATS

37, Avenue Diéras - BP 10328  
17313 ROCHEFORT Cedex  
Tél 05 46 82 07 46 - Fax 05 46 88 08 25

À ROCHEFORT

Le : 11/01/2022



Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

Département :  
CHARENTE MARITIME  
  
Commune :  
MARNES-HIERS-BROUAGE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale  
26 ave De Fétilly Réception sur RDV  
17020  
17020 La Rochelle Cédex 1  
tél. 05 46 30 68 04 -fax  
ptgc.170.la-  
rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Section : BX  
Feuille : 000 BX 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 11/01/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :  
CHARENTE MARITIME

Commune :  
MARNES-HIERS-BROUAGE

Section : BX  
Feuille : 000 BX 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 11/01/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale  
26 ave De Fétilly Réception sur RDV  
17020  
17020 La Rochelle Cédex 1  
tél. 05 46 30 68 04 -fax  
ptgc.170.la-  
rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



## LA ZONE A et secteurs Ag, AL, Alp, Ap, AR, AoR, AohR

### Définition de la zone

La zone A correspond à l'espace agricole.

La zone A comprend :

- le secteur Ag destiné à l'activité golfique, de loisirs
- le secteur AL et secteur Alp (château de la Gataudière et parking),
- le secteur Ap : secteur agricole protégé, à valeur paysagère forte, inconstructible
- le secteur AR : espace agricole en espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (article L 121-23 du code de l'urbanisme)
- le secteur AoR : espace aquacole en espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (article L 121-23 du code de l'urbanisme)
- le secteur AohR : espace aquacole et muséal Cité de l'Huître en espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (article L 121-23 du code de l'urbanisme)

### Objectifs :

- Le règlement de la zone A vise à favoriser l'activité et les usages agricoles, dans le respect du site.
- Le secteur Ag : permettre l'aménagement d'un équipement golfique sans constructions
- Le secteur AL et le secteur Alp : prendre en compte les activités et le stationnement du château de la Gataudière
- Le secteur Ap : préserver des espaces agricoles à forte valeur paysagère
- Secteurs AR, AoR, AohR : identifier les espaces remarquables en prenant en compte des usages spécifiques agricoles, aquacoles, muséaux (cité de l'huître)

*En zone A les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 de l'article du code de l'urbanisme s'appliquent.*

*En secteurs AR, AoR, AohR les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.*

*Dans la bande littorale portée au plan, les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.*

*Dans les espaces proches du rivage portés au plan, les dispositions de l'article L.121-13, du code de l'urbanisme s'appliquent.*

*Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.*

*Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.*

### Présentation du règlement :

- A I - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- A-II- Caractéristiques architecturale, environnementale et paysagère
- A-III- Équipement et réseaux



## CHAPITRE I de A

### Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

#### A-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 1. Sont interdits les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes :

##### En zone A

##### Sont interdits :

*Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :*

- Le logement, sauf le logement de l'exploitant agricole sous réserve :
  - qu'il soit nécessaire à l'activité agricole exercée sur le site ou à proximité directe
  - que la présence permanente de l'exploitant sur le site soit justifiée
  - que l'habitation soit implantée en continuité de bâtiments existants dans le respect des dispositions de l'article A-II-1

Dans les espaces proches du rivage les logements et extensions d'habitation sont interdits. Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.

*Dans la destination « habitation » :*

- Le logement, sauf :
  - L'extension des habitations existantes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol (une extension unique)
  - Les logements non permanents (chambres d'hôtes, meublés de tourisme...) aménagés dans des habitations existantes
- L'hébergement

*Dans la destination « commerce et activité de service » :*

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique, sauf hébergement touristique, à condition que son aménagement soit réalisé dans des habitations existants
- Cinéma

*Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :*

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés

**Zone A et secteurs**

- dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- sauf ceux autorisés dans le cadre de l'application de l'article L.121-5 du code de l'urbanisme
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

*Dans la destination «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» :*

- Industrie
- Bureaux
- Entrepôts
- Centre de congrès et d'exposition

#### **En secteur Ap :**

Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

- de l'extension des habitations existantes, dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (une extension unique), sauf dans les espaces proches du rivage où les extensions d'habitation sont interdites
- de l'hébergement touristique, à condition que son aménagement soit réalisé dans des logements existants
- des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.

#### **En secteur Ag :**

Toutes les constructions, aménagements et activités sont interdits, sauf :

- les aménagements liés aux équipements sportifs de golf

#### **En secteur AL :**

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de :

- une extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface de plancher de l'extension n'excède pas 100 m<sup>2</sup>
- L'aménagement ou l'agrandissement dans la limite de 10 % de la surface existante de plancher des constructions à usage de loisirs
- Les logements non permanents (chambres d'hôtes, meublés de tourisme...) aménagés dans des bâtiments existants
- Hébergement hôtelier et touristique, sauf l'hébergement touristique, à condition que son aménagement soit réalisé dans des bâtiments existants
- Équipements d'intérêt collectif : une extension des équipements de loisirs, accueillant du public, limitée à 10 % surface de plancher

#### **En secteur ALp :**

Toutes les constructions et aménagements sont interdits à l'exception de :

- les clôtures et les aménagements de parking sans imperméabilisation du sol

#### **En secteur AohR :**

**Zone A et secteurs**



Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Les extensions des bâtiments existants nécessaires à l'exercice d'activités économiques sont conditionnées : voir article A-I-1-3.

Les changements de destination sont conditionnés : voir article A-I-1-3.

**En secteurs AR et AoR :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

**En zone A et secteurs Ag, Ap :**

Les dispositions des articles L.121-13, L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

**2. Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :**

- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts et stockage de matériaux
- Les dépôts et stockages de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- Les aires de stationnement ouvertes au public en zone A et en secteur Ag
- Les aires de stationnement de camping-cars en zone A et en secteur Ag
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers

**3. Sont limités ou soumis à des conditions particulières :**

- . Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme :
  - indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
  - nécessaire à la gestion de l'eau
  - indispensable à la défense incendie

**En secteur AohR :**

- Les extensions des bâtiments existants nécessaires à l'exercice d'activités économiques doivent être limitées, conformément à l'article R.121-5 du CU : voir article A-II-1 du présent règlement

- Les changements de destination peuvent être admis uniquement si la destination projetée entre dans les aménagements admis à l'article R.121-5 du CU

**. Dans les zones soumises au risque submersion :**

Tous les usages, affectations, constructions et activités doivent respecter :

- les dispositions afférentes au risque submersion porté en annexe 3
- une cote plancher de mise hors d'eau indiquée dans les dispositions afférentes au risque submersion porté au document en annexe 3

**. A l'intérieur de la trame « pollution aux métaux lourds » (art R.151-34 du CU) :**

- La zone est incompatible avec certains usages sans travaux préalables de dépollution ou de confinement spécifiques.

**A-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## CHAPITRE II de A

### Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

#### A-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

##### **1.1. Emprise maximale**

Les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme s'appliquent.

En secteurs AR et AoR les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.

##### **En zone A, secteur-Ap :**

Pour l'extension de constructions à usage d'habitation :

A	Une extension de 30 % de l'emprise au sol existante, en une seule fois
Ap	Une extension de 25 m <sup>2</sup> d'emprise au sol, en une seule fois

##### **En secteurs, AR et AoR :**

Sans objet.

##### **Dans les secteurs :**

AL	Habitation : extension de 100 m <sup>2</sup> max cde surface de plancher équipements de loisirs, accueillant du public : extension de 10 % surface de plancher
ALp	Sans objet
Ag	Sans objet
AohR	Commerce et activité de service et équipements d'intérêt collectif et services publics : extension de 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol, en une seule fois, dans le respect de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme

##### **1.2. Hauteur maximale**

##### **En zone A, secteurs Ap, AoR :**

Sans objet.

**Zone A et secteurs**

**Dans les secteurs :**

AL	La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 m pour toutes les constructions, sauf dans le cas d'extension de bâtiments dont la hauteur serait supérieure.
ALp	Sans objet.
Ag	Sans objet
AohR	<p>. Les cabanes :</p> <p>La hauteur est limitée à un niveau par rapport au niveau du terre-plein, soit 3,00 mètres à l'égout du toit, ce niveau pourra être pris à partir de la cote 4,20 m NGF pour les bâtiments nécessitant une mise hors d'eau.</p> <p><u>Pour les cabanes sur pilotis :</u> La hauteur est limitée à un niveau par rapport au niveau du terre-plein, soit 3,50 mètres à l'égout du toit, ce niveau pourra être pris à partir de la cote 4,20 m NGF pour les bâtiments nécessitant une mise hors d'eau.</p> <p>. Les bâtiments à usage muséographique, locaux accueillant du public :</p> <p><u>Pour les bâtiments existants :</u> la hauteur maximale est fixée à 8,00 mètres à l'égout du toit et à 10,00 mètres au faîtage, sur un seul niveau.</p> <p><u>Pour les extensions, constructions nouvelles :</u> la hauteur maximale est fixée à 6,00 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Les éléments techniques de faible emprise (antennes, observatoire, ne sont pas compris dans cette limite).</p>

**1.3. Implantations****En zone A, secteurs Ap, AoR :**

Les lignes de recul et d'alignements repérés au plan doivent être respectées, sauf pour les constructions à usage agricoles.

L'implantation sera fonction de la configuration des terrains et des contraintes topographiques du marais.

Des retraits par rapport aux rives de chenaux pourront être imposés.

**Dans les secteurs :**

AL	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes (extensions)
ALp	Sans objet.
Ag	Sans objet.
AhoR	Les caractéristiques d'implantation doivent garantir la préservation du champ d'expansion et le libre écoulement des eaux et la non aggravation des risques pour les installations existantes, dans le respect des dispositions afférentes au risque submersion porté en annexe 3

**Zone A et secteurs**

## A-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

« Art. \*R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – 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. »

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et en conserver les perspectives.

**Sont distinguées, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.**

### **A - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU C.U.**

Sur les ensembles architecturaux anciens **identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U.**, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

#### **1- Façades**

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et les enduits de teinte claire sont recommandés.

L'aspect des enduits doit être lisse, taloché ou lissé à l'éponge.

Sont proscrits :

- de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.
- les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages de types plastiques et métalliques.

La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

## **2 - Toitures**

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite, creuses ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. Le faite des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. La pente des toitures doit être voisine de 28 %. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

## **3 - Menuiseries extérieures**

Les menuiseries extérieures seront en bois peint; elles comprennent les huisseries et les contrevents :

- les contrevents seront peints de teintes claires

Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) sont prohibées.

La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

Les huisseries seules (portes, fenêtres, portes de garage) seront de teinte claire.

## **4 - Clôtures**

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites.

## **5 - Vérandas**

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides non colorés sont autorisées :

- lorsque la longueur de la véranda n'excède pas 1/3 de la longueur du bâtiment principal.
- lorsque la largeur de la véranda n'excède pas une largeur supérieure à 1/3 de la façade

## **6 - Architecture contemporaine**

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

## **B - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX ET MODIFICATIONS-EXTENSIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU C.U.**

### 1 - Sont interdits :

- . l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- . tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- . les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.
- . l'emploi à nu de matériaux d'aspect métallique ton alu naturel ou ton acier galvanisé, ou brillant, en grandes surfaces.

2 - Les bâtiments préfabriqués légers sont interdits, sauf pour les constructions purement agricoles. Au-dessus de 4,00 mètres, les façades devront être revêtues d'un bardage de bois ou équivalent, sauf impossibilité technique.

3 - Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation seront en tuiles creuses ou romanes, de teinte naturelle. Le couvrement du toit ne fera jamais saillie sur les murs pignons.

4 - Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs du ton du matériau employé, et arasés au nu de ce matériau.

Les enduits seront de teinte naturelle claire.

Les enduits de maçonneries seront de type taloché ou lissé à l'éponge et réalisés avec un mortier de tonalité de la pierre du pays (très clair, pas de « ocre » ni de « rose ») ; l'utilisation d'un enduit gratté ou gratté fin est proscrite.

### 5 - Les clôtures non agricoles doivent être constituées :

- de murs pleins de 1,80 mètre de hauteur maximum ou de murets surmontés de grilles ou grillages doublés de haies vives.
- Les enduits seront de même nature et même aspect que ceux des murs de la construction principale.
- De piquets bois, poteaux bois avec ruban et fil, type rondin bois naturel et ½ rondins

Dans tous les cas, les types de clôtures d'aspect :

- . tôle ondulée,
  - . Fibrociment,
  - . les clôtures faussement "décoratives"
- sont interdits.

Dans le secteur ALp ne sont autorisées que les clôtures suivantes :

- piquets bois, poteaux bois avec ruban et fil, type rondin bois naturel et ½ rondins

Dans le secteur Ag ne sont autorisées que les clôtures suivantes :

- soit piquets bois, poteaux bois avec ruban et fil, type rondin bois naturel et ½ rondins
- soit haie champêtre d'essence locales

### 6 - Piscines

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches, ou couverture translucide ne dépassant pas 0,50 m de la margelle.

### 4 - Panneaux solaires

Ils devront soit être encastrés dans la toiture existante, soit implantés au sol.

Les panneaux solaires verticaux doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

**Zone A et secteurs**

### A-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

#### **1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre**

Sans objet.

#### **2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

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

Les végétaux seront de préférence d'essences locales (annexe au règlement).

#### **3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques**

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

#### **4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU**

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

Les espaces verts protégés, haies et à préserver au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme :

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont exigées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

La végétation d'arbres doit être maintenue.

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré de préférence par des plantations de même essence, ou d'essence locale.

L'utilisation des conifères d'ornement (thuya, leyland) et du prunus laurocesarus est interdite.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible ; les arbres arrachés devront être replantés.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

**Zone A et secteurs**



### **5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Il n'est pas fixé de règle.

### **6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

## **A-II-4 - Stationnement**

### **1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement**

Il n'est pas fixé de règle.



## CHAPITRE III de A

### Équipement et réseaux

---

#### A-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Toute construction devra être desservie par un accès public ou privé adapté à la circulation qu'il engendre.

#### A-III-2 - Desserte par les réseaux

##### *1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif*

###### **. Eau potable**

Toute construction ou installation dont l'usage le nécessite, doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

###### Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

###### Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.

Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

***2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement***

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

***3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Sans objet.

# ARTICLES D'ORDRE PUBLIC du REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

*(s'appliquant même en cas de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou de document d'urbanisme en tenant lieu)*

**111-2 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**111 - 3 - 2 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**111 - 4 :** Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions pondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces voies. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au 2<sup>ème</sup> alinéa ci-dessus.

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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

**111 - 14 - 2 :** Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**111 - 15 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983, ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R 122 - 22.

**111 - 21 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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 à l'esthétique ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## LOI BARNIER

**111.1.4 :** En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m. 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 75 m. de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites et jointe à la demande d'autorisation du projet.

## LOI LITTORAL

**ARTICLE L.146.1.** : (Loi. n° 86.2 du 3 janvier 1986 ; Loi. n° 95-115, du 4 février 1995, loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000)

Les dispositions du présent chapitre déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres :

- dans les communes littorales définies à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

- dans les communes qui participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux, lorsqu'elles en font la demande auprès du représentant de l'État dans le département. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après avis du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Les directives territoriales d'aménagement prévues à l'article L.111.1.1. peuvent préciser les modalités d'application du présent chapitre. Ces directives sont établies par décret en Conseil d'Etat après avis ou sur proposition des conseils régionaux intéressés et après avis des départements ou des communes ou groupements de communes concernés.

Les directives territoriales d'aménagement précisant les modalités d'application du présent chapitre, ou, en leur absence, lesdites dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, la création de lotissement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, pour l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais. Elles sont également applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement.

**ARTICLE L.146.2.** (Loi. n° 86-2 du 3 janvier 1986, loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000)

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146.6 ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les Plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

**ARTICLE L. 146-3** : Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.

**ARTICLE L.146.4.** : (Loi. n° 86-2 du 3 janvier 1986, loi n°99-974 du 9 juillet 1999, loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000)

**I** - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

**II** - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n. 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un Schéma de cohérence territoriale (SCOT) ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'état dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme (P.L.U.) ou le plan d'aménagement de zone doit respecter les dispositions de cet accord.

**III** - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des

activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le Plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe, à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

IV - Les dispositions des paragraphes II et III ci-dessus s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

**ARTICLE L.146-5 :** (Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, loi N°2000-1208 du 13 décembre 2000)

L'aménagement et l'ouverture de terrains de campings ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la **délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLU.**

Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent en tout état de cause, être installés dans la bande littorale délimitée à l'article L.146.4 .

**ARTICLE L.146.6 :** (Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000)

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et **paysages remarquables** ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers ou des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directives européennes n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 précitée.

Le P. L.U. doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130.1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites.

**ARTICLE L.146.6.1.** (inséré lors de la loi SRU)(loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000)

Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement.

Ce schéma est approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission des sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnées au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par II de l'article L.146.4 dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique.

Les conditions d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

**ARTICLE L.146.7 :** (Loi n° 86- du 3 janvier 1986, loi n° 2000-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 – art.37.

La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article.

Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2000 m du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de **contraintes liées à la configuration des lieux**, ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

En outre, l'aménagement de routes dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

**ARTICLE L.146-8 :** (Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 ; Loi n° 94-112 du 9 février 1994)

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées avec rejet en mer, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions du présent chapitre.

Les opérations engagées ou prévues dans le périmètre de l'opération d'aménagement du littoral du Languedoc-Roussillon, définis par les schémas d'aménagement antérieurs tels qu'ils ont été définitivement fixés en 1984 et dont

l'achèvement a été ou sera, avant le 1<sup>er</sup> juin 1986, confié, à titre transitoire, aux sociétés d'économie mixte titulaires des anciennes concessions, ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre jusqu'à la date limite fixée par chaque convention et, au plus tard, jusqu'au 31 décembre 1989.

**ARTICLE L.146-9 :** (Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986)

I - Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, l'autorisation prévue à l'article L.145.11 vaut accord du représentant de l'État dans le département au titre du paragraphe II de l'article L.146.4.

II - Dans les espaces proches du rivage des communes riveraines de la mer, et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée, les dispositions prévues à l'article L.145.-3 et à la section II du chapitre V du présent titre ne sont pas applicables.

**ARTICLE R.146-1 :** (Loi n° 89-694 du 20 sept. 1989)

En application du premier alinéa de l'article L.146.6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site, ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 hectares ;
- c) Les îlots inhabités ;
- d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification, et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n. 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n. 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;
- h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;
- i) Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

**Article R.146.2** (loi n°89-694 du 20 septembre 1989 ; décret n°92-838 du 25 août 1992 ; décret n°2000-1272 du 26 décembre 2000 ; décret n°2004-310 du 29 mars 2004)

En application du deuxième alinéa de l'article L.146.-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R.146.1, après enquête dans les cas prévus par le décret n. 85-453 du 23 avril 1985, 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 :

- a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de pré-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.

- e) 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 classés au titre des articles L.341.1 et L.341.2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b, et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site naturel.