COMMUNE DE DOLUS D'OLERON (17)

Plan Local d'Urbanisme

3. REGLEMENT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

DOSSIER D'APPROBATION

Conseil municipal du 16 Décembre 2024

vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 16 Décembre 2024

MAIRIE DE DOLUS-D'OLERON (Char.-Maritime)

Le Maire,
Thibault BRECHKOFF

Table des matières

TOME 1 : REGLES GENERALES 4
TOME 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES PAR ZONE 9
LA ZONE Ua et secteurs Uaa, Uap, Ua1, Ua2, Ua3 11
LA ZONE Ub et secteurs Uba, Ubv, Ub1, Ub2 34
LA ZONE Uc : secteurs Uc1, Uc2, Uc3 62
LA ZONE Ue 86
LA ZONE UL 96
LA ZONE Ux et le secteur Uxc 104
LA ZONE AU et les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AU5 et AU6 114
LA ZONE 1AU 133
LA ZONE A et secteurs AR et AoR 141
LA ZONE N et secteurs Na, Nc, Ne, Nt1, Nt2, NR 153
ANNEXES 169

TOME 1 : REGLES GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de DOLUS D'OLERON.

Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones :

- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

Les différents zonages sont reportés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (plan de zonage). Les zones comprennent des secteurs.

DEFINITION DES ZONES ET SECTEURS

Zones Urbaines U :

	Localisation
Les zonages Ua et Ua indicés	*Secteurs urbanisés denses, aux caractéristiques traditionnelles (densité, implantations…)*
Ua	Centre bourg aggloméré
Uap	Centre bourg – secteur de développement avec OAP
Uaa	Secteur urbain sans activités commerciales, artisanales, industrielles (entrée de ville résidentielle)
Ua1	Noyaux anciens des villages : Les Allards, La Remigeasse, Le Riveau-Le Deu, Les Bardières, La Berguerie, La Noue?
Ua2	Noyaux anciens de secteurs déjà urbanisés : Beaurepaire, Le Grand Deau, La Parie, La Tirelire, Tartifume
Ua3	Noyaux anciens d'écarts bâtis : Les Grissotières, L'Ecuissière, La Rousselière
Les zonages Ub et Ub indicés	*Secteurs urbanisés moyennement denses, en extensions du bourg et des noyaux traditionnels*
Ub	Zones d'extension du bourg aggloméré, moyennement denses à denses
Uba	Secteur d'habitat et d'équipements sans commerce et sans artisanat
Ubv	Zones d'extensions résidentielles autour de : Les Allards, La Remigeasse, Le Riveau-le Deu, La Noue, La Berguerie
Ub1	Zones d'extensions des secteurs déjà urbanisés: La Parie, Les Bardières, Tartifume/La Gratonnière, Le Grand Deau
Ub2	Zones d'extension en « écarts », moyennement denses à denses : Bussac, route de Boyarville, sud est bourg
Les zonages Uc indicés	*Secteurs résidentiels moyennement ou peu denses et/ou caractérisés par une trame paysagère à préserver (sous bois)*
Uc1	Zone à vocation résidentielles à moyenne densité, en extension de villages (continuité) La Remigeasse, Le Riveau-Vert Bois
Uc2	Zone à vocation résidentielle à moyenne à faible densité : Vert Bois (sous-bois), Bussac
Uc3	Zone à vocation résidentielles à faible densité : écarts Secteurs peu denses, sous-bois : sud Vert Bois, sud voie littorale, L'Ecuissière, La Remigeasse ouest, les Bardières ouest
Ue	Zone d'équipements
UL	**Zone d'équipements sportifs et de loisirs**
Ux	**Zones d'activités prioritairement artisanales, industrielles**
Uxc	**Zone d'activités prioritairement commerciales et de service**

Zones A Urbaniser AU :

AU	Zones et secteurs à urbaniser
AU1	Secteur à urbaniser en extension du **centre bourg nord ouest**
AU2	Secteur à urbaniser en extension du centre bourg : **La Cossarde Nord**
AU3	Secteur à urbaniser en extension du centre bourg : **Les Peux Est**
AU4	Secteur à urbaniser en extension du centre bourg : **Les Peux Ouest**
AU5	Secteur à urbaniser en extension du centre bourg : **La Cossarde Sud**
AU6	Secteur à urbaniser en extension de **La Noue/la Berguerie Est**
1AU	Zones à urbaniser : - en extension du **centre bourg nord-ouest** - **sud « La Remigeasse »** (zones fermée à l'urbanisation)

Zones Agricoles A :

A	Zones et secteurs agricoles
A	Zone agricole
AR	Zone agricole remarquable
Aor	Zone aquacole remarquable

Zones Naturelles N :

N	Zones et secteurs naturels
N	Zone naturelle et ZAC
Na	Secteurs d'équipements et de dépôts de matériaux (Ecopôle)
Nc	Secteurs des Zones A Camper (zones d'aménagement concerté de camping et de caravanage)
Ne	Secteur de La Cailletière
Nt1	Secteur d'hébergement touristique : camping, HLL
Nt2	Secteur d'hébergement touristique : villages de vacances, colonies de vacances
NR	Secteurs naturels et boisés remarquables

Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

Le présent document se réfère aux destinations et sous-destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.

Le décret a été complété par un arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

<u>Les 5 destinations et 20 sous-destinations</u>
Des règles différenciées peuvent être établies entre ces **5 destinations** ainsi que selon les **20 sous-destinations limitatives** suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière :

1. Exploitation agricole
2. Exploitation forestière

2. Habitation :

3. Logement
4. Hébergement

3. Commerce et activité de service :

5. Artisanat et commerce de détail
6. Restauration
7. Commerce de gros
8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
9. Hébergement hôtelier et touristique
10. Cinéma

Commentaires (arrêté du 10/11/2016) : La sous-destination «artisanat et commerce de détail» recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

11. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
12. Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
13. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
14. Salles d'art et de spectacles
15. Équipements sportifs
16. Autres équipements recevant du public

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

17. Industrie
18. Entrepôt
19. Bureau
20. Centre de congrès et d'exposition

Commentaires (arrêté du 10/11/2016) : La sous-destination «industrie» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 du CU s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.
Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.
Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.
En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Les destinations sont définies :
- par les sous-destinations qu'elles recouvrent
- par référence à leur définition nationale prise par arrêté

Article 4 : Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique (plan de zonage)

Le document graphique du règlement identifie, localise, délimite ou précise :

- Au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les **emplacements réservés,**
- Au titre des articles L 113.1 et suivants, R 113.1 et suivant du code de l'urbanisme, les **Espaces Boisés Classés**

- Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : **les éléments bâtis à valeur culturelle, historique ou architecturale (patrimoniale), les éléments paysagers**
- Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : **les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien et la remise en état des continuités écologiques : « mares et points d'eau protégés »**
- Au titre de l'article L 151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme, **les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination**
- Au titre de l'article L 121-13 du code de l'urbanisme, **les espaces proches du rivage (loi littoral)**
- Au titre de l'article L 121-22 du code de l'urbanisme, **les coupures d'urbanisation, indicatives** (loi Littoral)
- Au titre de l'article L 121-16 du code de l'urbanisme **la bande littorale (loi littoral)**

Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques (pièce n°5 du PLU) qui doivent être respectées.

Article 6 : Application de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme

Rappel : 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. »

Article 7 : Reconstruction après sinistre

La reconstruction après sinistre d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment à l'identique est autorisé, sous réserve que la reconstruction :

- propose la même destination que le bâtiment démoli ou sinistré
- ne soumette pas les occupants à un risque certain et prévisible de nature à les mettre en danger.

Les dispositions du PPRN s'appliquent.

La reconstruction partielle ou totale peut présenter une configuration différente (emprise au sol, hauteur, bâtiments séparés,…) dès lors qu'elle se justifie pour répondre à un motif de salubrité et/ou de sécurité en rapport avec les normes et dispositions réglementaires propres à l'occupation concernée.

Article 8 : Accès et voies privées – définitions

Définitions pour application du règlement : articles **II-1 - Volumétrie et implantation des constructions, *1.3. Implantations*** et **II-2 -- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Accès : l'accès est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'un seul logement.

Voie privée : pour que les dispositions des articles **II-1 - Volumétrie et implantation des constructions, *1.3. Implantations*** ne s'appliquent pas il faut que la voie soit privée et non ouverte à la circulation.

Elle est caractérisée par une signalisation de son caractère privé et réservé ET contrôlée à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée…).

Article 9 : Délibération pour soumettre les clôtures à déclaration préalable

La délibération est annexée au règlement.

TOME 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES PAR ZONE

Zone Ua et secteurs

Zone Ua et secteurs

LA ZONE Ua et secteurs Uaa, Uap, Ua1, Ua2, Ua3

Définition de la zone

La zone Ua et ses secteurs correspondent au centre bourg ancien aggloméré et noyaux de villages, de quartiers urbanisés et d'écarts bâtis traditionnels. Ce sont des espaces denses. Le bâti est généralement organisé selon des constructions à l'alignement sur rue et des jardins en arrière de parcelle.

***La zone Ua** est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*
Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, toutes les activités commerciales, de services et d'équipements qui confirment son rôle de centralité et d'animation.

La zone Ua comporte :

*- le **secteur Uaa** : un secteur urbain le long de la RD 734, qui a vocation à accueillir uniquement de l'habitat et des équipements, l'implantation de nouvelles activités à caractère artisanal ou commercial y est interdite.*

*- l**e secteur Uap :** secteur de développement avec OAP, en « greffe » avec le centre bourg (rue des Jardins).*

*- le **secteur Ua1** : Noyaux anciens des villages des Allards, La Remigeasse/Beaurepaire, Le Riveau/Le Deu, les Bardières, La Berguerie/La Noue (nouveaux logements autorisés, extensions bâtimentaires, annexes autorisées)*

*- le **secteur Ua2** : noyaux anciens de secteurs déjà urbanisés (quartiers denses, structurés et équipés) : nouveaux logements autorisés en « dents creuses », sans « extension », extensions bâtimentaires et annexes non constitutives d'une extension de l'urbanisation (annexes accolées) autorisées, dans le respect de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme)*

*- le **secteur Ua3** : noyaux anciens d'autres secteurs et écarts bâtis (extensions bâtimentaires seules, maîtrisées en surface, sans nouveaux logements ni annexes)*

Objectifs :
Le règlement de la zone vise

- à confirmer et renforcer le rôle « centre » de Dolus (habitat, services, commerces…), à requalifier les abords de la traverse départementale RD 734
- à préserver le patrimoine urbain et architectural
- prévoir des extensions en « greffe » du bourg ancien (Uap)
- maîtriser le développement des noyaux anciens traditionnels, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral

Les règles doivent permettre de conforter le bourg en prenant en compte la qualité architecturale et paysagère et les contraintes de circulation et de stationnement.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

Présentation du règlement :

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

Zone Ua et secteurs

CHAPITRE I de Ua - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites Mixité fonctionnelle et sociale

Ua I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conformément à l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.

Les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes **sont interdits** :

En zone Ua et secteur Uap :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

Sans objet.

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Le commerce de gros
- L'hébergement touristique de plein air

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

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

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

- Industrie en secteur Uap
- Industrie : les activités et constructions dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat, en zone Ua
- Entrepôt

En secteur Uaa :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

Sans objet.

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
- Cinéma

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

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

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

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

<u>En secteurs Ua1 :</u>

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

Sans objet.

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 100 m²
- Le commerce de gros
- L'hébergement touristique <u>de plein air</u>
- Cinéma

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

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

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

- Entrepôt
- Industrie : les activités et constructions dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Centre de congrès et d'exposition

<u>En secteurs Ua2, Ua3 :</u>

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- En secteur Ua2 : sans objet.
- En secteur Ua3 : logement et hébergement, sauf une extension unique des constructions existantes, dans la limite de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
- Les annexes constitutives d'extension de l'urbanisation (annexes non accolées)

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail, sauf dans le cas de changement de destination ou d'extension de constructions existantes et dans la limite d'une surface de vente supérieure à 100 m²
- Restauration
- Commerce de gros
- Hébergement hôtelier et touristique
- 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, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public en secteur Ua3

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

- Industrie, sauf dans le cas de changement de destination ou d'extension de constructions existantes et à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et de ne pas générer des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

<u>Sont également interdits et limités, dans la zone Ua et TOUS secteurs:</u>

- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés
- Les dépôts de matériaux et les dépôts de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les aires de stationnement de camping-cars
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables

- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes)
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-314- du 05/07/2000 relative à l'habitat des gens du voyage
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :
  - 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
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques

Ua-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont soumis aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme - Secteurs de Mixité Sociale :

En zone Ua et secteurs Uaa et Ua1 :

- Toute opération de construction de 8 logements ou plus ou générant une surface de plancher d'au moins 600 m² devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et répondant aux besoins identifiés au PLH. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

- Toute opération de lotissement affectée aux logements d'une superficie de 2 000 m² et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain réservés à la construction de logements, à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et répondant aux besoins identifiés au PLH. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

Dans les secteurs Uaa, Ua2, Ua3 : sans objet.

Dans les secteurs de "préservation commerciale" délimités au plan de zonage du PLU:

En zone Ua :

- les locaux à usage commercial en rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination, hormis pour une destination de :
  - Commerce et activité de service
  - Restauration
  - Bureau
  - Equipement d'intérêt collectif
- l'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée est admis aux conditions suivantes :
  - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux d'activités, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus,
  - l'aménagement des rez-de-chaussée ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat.

Dans les secteurs Uaa, Uap, Ua1, Ua2, Ua3 : sans objet.

Zone Ua et secteurs

CHAPITRE II de Ua - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Les surfaces au sol des bâtiments ainsi que les terrasses et piscines sont comptabilisés dans cette emprise.

En zone Ua et secteurs Uaa, Ua1, Ua2, Ua3 :
Il n'est pas fixé de règle.

En secteur Uap :
L'emprise au sol est limitée à 65 % de la superficie des terrains.

1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture (par rapport au terrain naturel avant tous travaux).

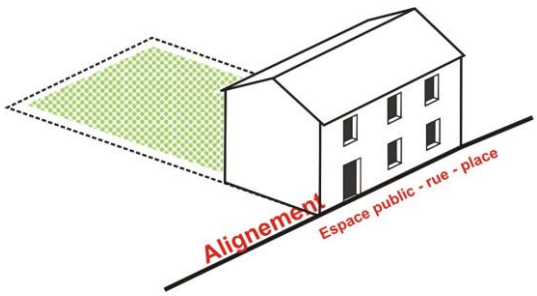
En cas d'aménagement d'immeubles existants ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et au faîtage).

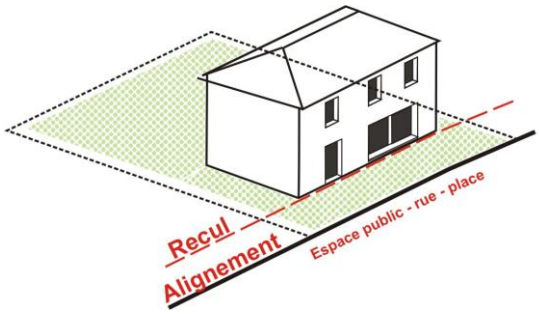
La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,50 m (par rapport au terrain naturel avant tous travaux).

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

Schémas illustratifs





En zone Ua, secteurs Ua1, Ua2 et Ua3 :

Les constructions principales doivent être implantées entre 0 et 2 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

En secteur Uaa :

Les constructions principales doivent être implantées entre 0 et 8 m de l'alignement et des voies ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

En secteur Uap :

Les constructions devront être implantées en respectant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans la zone Ua et tous secteurs Uaa, Uap Ua1, Ua2, Ua3 :

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- En cas d'extension d'une construction dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus ;
- Lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait ;
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée pour la préservation d'arbres ou d'éléments patrimoniaux à protéger ;
- Pour les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retrait, au-delà du recul maximal autorisé, compté depuis l'alignement
- si elles sont justifiées par une organisation contextuelle forte (par exemple organisation autour d'une cour)
- pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectifs sous réserve d'un parti d'aménagement en harmonie avec le tissu existant, notamment pour la création d'un parvis ;
- Pour les constructions annexes

De plus,

Les lignes de recul et d'alignements repérés au plan doivent être respectées.

Les bâtiments annexes (abri, garage) peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait de 1,50 mètres minimum.

Les piscines : le bassin doit être implanté en retrait de 1,50 mètres minimum de l'alignement.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

a/ Sur une profondeur maximum de 15 mètres (à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue):

- Les bâtiments doivent être édifiés sur au moins une limite séparative latérale.
- Dans les rues très denses des espaces les plus traditionnels de la zone Ua (centre bourg) et des secteurs Ua1, Ua2, Ua3, les bâtiments seront édifiés en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

b/ Au-delà de cette profondeur de 15 mètres:

Tout point de toute construction doit être à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (L = H/2) et jamais inférieure à 3,00 mètres.

Toutefois, les bâtiments peuvent être édifiés en limites séparatives:

- Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3,50 m,
- Si le projet de bâtiment jouxte une construction existante de valeur ou en bon état elle-même d'une hauteur supérieure à 3,5 m,
- S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique,
- Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Les piscines : le bassin doit être implanté en retrait de 1,50 mètres minimum des limites séparatives.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.
Des dispositions différentes peuvent être retenues pour les bâtiments annexes.

Ua II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir les dispositions générales, Article 8 : Accès et voies privées – définitions pour les mentions aux voies/ voiries ouvertes au public ou constructions et installations vues depuis le domaine public

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine 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 dispositions architecturales générales relatives à l'application de la charte oléronaise sont les suivantes :

1-1 OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LOTISSEMENTS

Les découpages parcellaires et l'organisation générale des lots seront conçus de façon à limiter le nombre de terrains de forme régulière, systématiquement orthogonale et de proportion carrée.
Le tracé des voiries s'inspirera des espaces publics traditionnels en évitant notamment les voies de largeur régulière et de linéaire rectiligne. Les aménagements devront favoriser le déplacement pour piétons et cyclistes.

1-2 BÂTI

Les volumes vus du domaine public ne seront pas découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas.

Pour les constructions principales, les volumes complexes, la juxtaposition de petits volumes sans ordre, les plans de base carrée conduisant à des volumes cubiques, les fausses tours ainsi que les étages partiels et en retrait ne sont pas autorisés.

1-3 MATÉRIAUX

La surélévation d'un bâtiment devra se faire dans les mêmes matériaux ou s'ils sont différents leur différence ne devra pas apparaître.

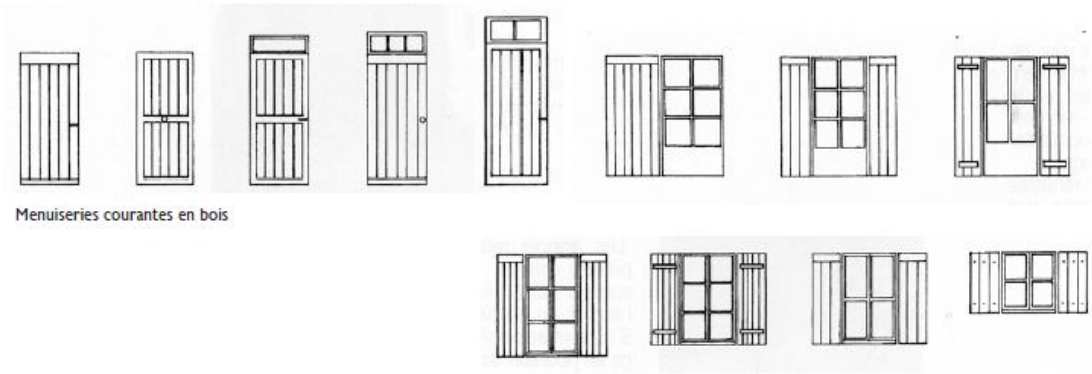
Les moellons destinés à être enduits le resteront ; les joints et les enduits ne pourront pas être réalisés au ciment ; les crépis prêts à l'emploi sont proscrits ; le mur sera enduit avec un mortier de chaux blanche et de sable jaune.

Les pierres de taille ne pourront être ni enduites, ni peintes ; elles seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, l'enduit ne fera pas surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.

Les matériaux de couverture seront choisis en fonction du type de bâti ancien et des pentes de couverture constatées. Sur le bâti rural des bourgs et villages, les tuiles à emboîtement sont interdites. Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les tuiles à emboîtement pourront être admises.

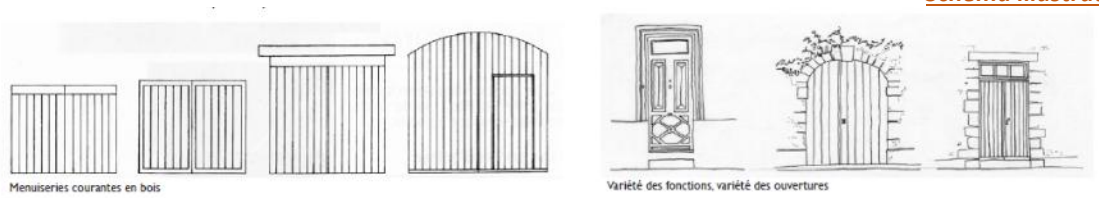
1-4 OUVERTURES

Fenêtres - menuiseries courantes, référentes (bois ou aspect bois)
Charte paysagère et architecturale Pays Marennes Oléron
Schéma illustratif



Menuiseries courantes en bois

Portes et garages - menuiseries courantes, référentes (bois ou aspect bois)
Charte paysagère et architecturale Pays Marennes Oléron
Schéma illustratif



Menuiseries courantes en bois

Variété des fonctions, variété des ouvertures

Les percements seront plus hauts que larges selon un rapport de 1,5 à 2.

Dans les murs en pierre, les menuiseries seront posées entre 15 et 20cm en retrait du nu extérieur du mur
Il sera prévu 3 ou 4 carreaux par vantail de fenêtre et porte-fenêtre et les carreaux seront rectangulaires et verticaux

Sont interdits :

- Les appuis de fenêtre en brique, carrelage ou en béton saillant
- Les grilles de défense décoratives,
- les briques de verre,
- les baies vitrées, volets roulants et les volets d'aspect aluminium, plastique :
    - sur la façade principale des constructions,
    - sur les façades implantées la rue ou voie ouverte au public, ou visibles depuis l'espace ouvert au public

  Dans tous les cas il est demandé d'occulter au maximum les baies vitrées posées sur les façades arrières et/ou latérales.

Dans le cas de restauration, les menuiseries d'aspect plastique ne peuvent pas être employées.

Des dimensions ou des proportions particulières et les volets roulants seront admis en cas de recherche architecturale et à condition que les façades concernées ne soient pas en visibilité directe du domaine public.

Les volets et portes seront en bois, peints dans les teintes définies par la palette issue de la charte intercommunale, annexée au règlement.

1-5 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS DE L'ÉCONOMIE

Les vitrines réalisées dans des bâtiments existants devront respecter les trames bâties et conserver les éléments porteurs en maçonnerie ainsi que les modénatures.
En construction neuve, les volumes seront simples sans effet de signal publicitaire ou commercial. Les ouvertures seront composées à l'échelle de la construction : la création d'ouverture de surfaces et de proportions trop similaires à celles des habitations n'est pas admise.
L'adjonction des aménagements précaires en façade rue et le mélange des enseignes et de la publicité sont interdits.
Pour les constructions commerciales et les bâtiments artisanaux, lorsque des aires extérieures de stockage sont nécessaires, elles ne pourront être situées devant la ou les façades sur rue.

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 :

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, identifié au plan de zonage :

Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 du CU

Volumes :
Les volumes, formes et hauteurs d'origine seront maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.
La démolition des constructions et des éléments non constitutifs du bâti d'origine est autorisée

La création d'ouvertures supplémentaires est interdite sur les moulins et les petites dépendances lorsqu'elles forment l'alignement sur rue.

L'unité architecturale des façades sera respectée quelle que soit la destination des constructions.

Moyens et modes de faire :
Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés selon les techniques et avec les matériaux correspondant à leur époque de création, en respectant ou en restituant les mises en œuvre et l'aspect architectural originel.

Des techniques et des matériaux de substitution peuvent être autorisés à la condition de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.

a) pierres de taille
Les parties et éléments en pierres de taille ne seront ni peints ni enduits. Les façades ou éléments peints devront être décapés. L'emploi de techniques risquant de dénaturer les parements tels que sablage, ponçage ou piquage est interdit.
Les éléments ou parties dégradés seront soit remplacés en pleine masse à l'exclusion de plaquages, soit réparés au moyen d'un mortier de pierre broyée.

b) façades enduites
Lorsque la façade est ou était enduite, la mise à nu des moellons est interdite.
Les enduits existants seront soit nettoyés en conservation d'enduits anciens, soit refaits. Dans ce cas les prescriptions suivantes seront respectées.
Seules les parties de maçonnerie non appareillée seront enduites avec un enduit à base de chaux aérienne ou faiblement hydraulique. La finition sera exclusivement talochée lissée.
Les enduits au ciment, les mono-couches, les résines et les peintures sont interdits.
Un badigeon à base de chaux pourra être mis en œuvre en finition ou en cas de simple entretien d'un enduit support conservé.

c) façades et faces en moellons apparents
Les murs et façades des éléments construits comme les puits, les dépendances, les ouvrages dont le moellon demeure apparent devront bénéficier soit d'un rejointoiement, soit d'un enduit à fleur de moellons à base de chaux aérienne exclusivement.

d) toitures

Les pentes de toitures existantes seront conservées.
Les toitures devront être constituées de tuiles canal de tonalités mélangées ou de tuiles de réemploi en terre cuite naturelle.
Les lanterneaux ne sont autorisés que dans des dimensions inférieures à 0,25 m² et à la condition de ne pas être visible depuis le domaine public et d'être posés sans ressaut sur la couverture.

Les dalles, chenaux, descentes seront exclusivement en zinc.
Les toitures des bâtiments à caractère balnéaire du XIXe s. seront refaites dans le matériau originel.
Les toitures des moulins seront en bardeaux de bois.

e) menuiseries, ferronneries, fermetures

Les menuiseries, ferronneries et fermetures seront soit réparées en conservation soit remplacées. Dans ce cas, seul le matériau d'origine sera utilisé. Des matériaux de substitution pourront être choisis à condition de ne pas dénaturer l'aspect final. Dans ce cas, les sections, dimensions et formes des éléments d'origine seront reproduites.
L'usage de matériaux d'aspect plastique ou de l'aluminium est interdit.

f) décor

Certains éléments du décor originel présents en façade seront restaurés. En aucun cas ils ne pourront être détruits ou masqués par une peinture ou un enduit.

g) coloration

Les menuiseries, ferronneries, portes et volets seront exclusivement peints dans les colorations admises par la palette de couleur établie pour l'île d'Oléron.

h) Le doublage extérieur des façades et toitures

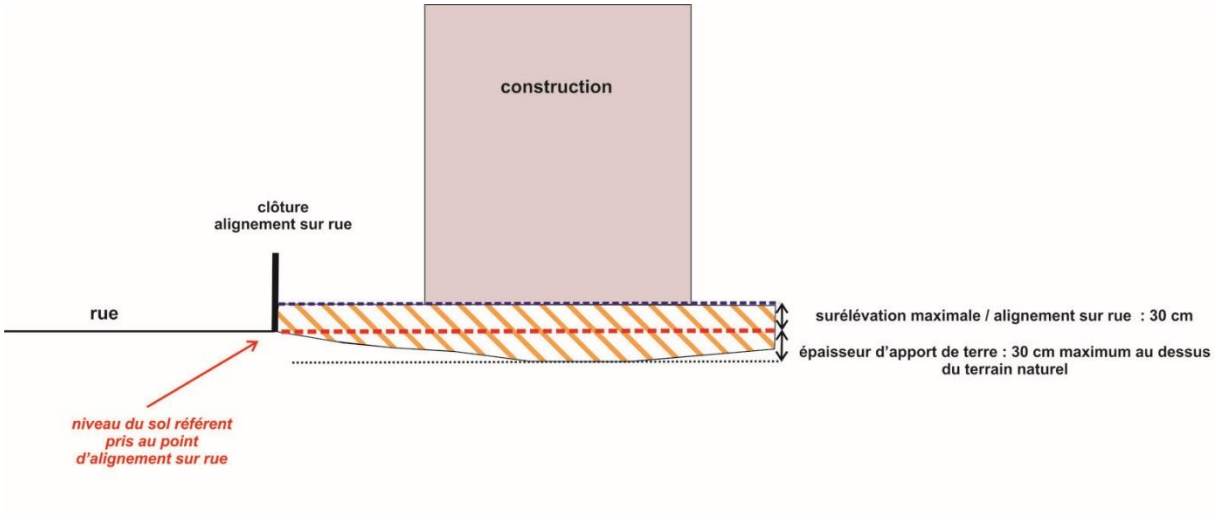
Le doublage des façades des bâtiments identifiés au plan est interdit sur les façades visibles depuis la rue.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme) :

Implantations et volumes

Les sous-sols accessibles de l'extérieur sont interdits.
La surélévation du rez de chaussée peut être supérieure au niveau du sol existant à l'alignement de la rue, pour des raisons techniques justifiées ; dans ce cas, le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 centimètres au-dessus du niveau mesuré au niveau de l'alignement sur rue.
Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur.

Schéma illustratif



Dispositions pour les façades, ouverture et toitures:

Façades, ouvertures :
L'enduit sera blanc, sa finition sera ou talochée lisse

Les linteaux des ouvertures seront droits ; les poutres des auvents, lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public seront droites.
Les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture, ils auront une hauteur minimale de 12 cm et une saillie maximale de 7cm
La multiplication d'ouvertures de différentes tailles sur une même façade est interdite.

Les oculus à la porte de garage, et les oculus de forme circulaire ou demi-circulaire aux portes pleines sont interdits.

Le doublage extérieur des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
Le parement doit être enduit.
Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.
Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.
Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.
Les doublages extérieurs seront privilégiés sur les façades arrières.

Toitures
Les pentes de toit seront comprises entre 28 et 33 %.
Les débords maçonnés, les coffres fermés ou les planches de calfeutrement à l'égout des toits sont interdits ; les débords de toit en pignon sont interdits, la rive sera dite à la saintongeaise.

Dispositions pour les clôtures

Les clôtures seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent tant dans leur volume que dans leur aspect. En fonction de l'image de la rue des dispositions particulières pourront être admises.

Tout élément standardisé ou préfabriqué faisant office de clôture ou de brise-vues (panneaux préfabriqués en béton ou en bois, panneaux bois, plastique, bâche, canisse, etc) est interdit.

- Sur l'espace public :

Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

Elles doivent être réalisées soit :

- en murs pleins en moellons ou parpaings enduits (enduits à base de chaux, de préférence, ou produits d'aspect similaire) de 1 m maximum (couronnement en pierre de préférence, ou tuiles si épaisseur suffisante).
  Les murs de hauteur supérieure sont autorisés, sans dépasser une hauteur de 2 m :
  - s'ils sont en continuité de murs existants de hauteur supérieure
  - ou s'ils sont implantés devant des constructions réalisées en retrait, à 6 m minimum de la rue ou voie ouverte à la circulation
- en murs bahuts enduits (ou pierre de taille) surmontés d'une grille, dans les mêmes proportions que celles des murs anciens (murs bahuts de 0,60 à 0,90 m maximum– grilles de 1,00 à 1,60 m, avec une hauteur totale de 2 m maximum.
- en pierre de taille, suivant les dispositions traditionnelles,
- éventuellement, par des haies sur toute hauteur, sans soubassement maçonné visible.

La hauteur des piliers de portail ne doit pas dépasser la hauteur du mur.

- En limite séparative :

Les clôtures doivent être constituées de murs pleins de 2,00 m de hauteur maximum en pierre de taille ou enduit ou de murets surmontés de grilles ou de grillage doublé de haies vives.
Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.
Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Dispositions pour les annexes et abris jardins

Les parois des annexes et abris jardins seront :

- soit, pour les bâtiments vus du domaine public ou voies à usage public, en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche, ou en pierre de pays ; la couverture sera en tuile de terre cuite.
-- soit, pour les bâtiments non vus du domaine public ou voies à usage public, de murs enduits talochés blanc
ou de bardage bois à lames verticales, peintes de préférence (suivant la typologie des cabanes ostréicoles ou bâtiments agricoles).

Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.

Les couvertures en tôle sont interdites.

3°) Les ouvrages techniques apparents, dispositifs liés à l'économie ou à la production d'énergie :

Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc…) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

. l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation

. les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)

Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent-être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

Les appareils de climatisation, les extracteurs

Ils ne doivent pas être apparents ; ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique.

Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel.

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Capteurs solaires thermiques :

- Ils sont interdits sur les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU, si visibles depuis l'espace public.
- Pour les autres constructions, l'installation de panneaux est admise à condition d'être intégrée dans la composition de la couverture, ou sur-imposée au-dessus de la couverture existante.

Capteurs solaires photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

- Sur les immeubles identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ils sont autorisés sur toitures s'ils ne sont pas vus depuis l'espace public et s'ils sont bien insérés. Ils sont interdits sur les façades.
- Sur les autres immeubles l'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition d'être intégrée dans la composition de la couverture, ou sur-imposée au-dessus de la couverture existante.

Leur *installation en toiture de bâtiments* est admise sous les conditions suivantes :

- plan des panneaux parallèle au plan de la couverture (si pente > 5%)
- respect de la forme et des dispositions du pan équipé
- répartition harmonieuse et cohérente
- optimisation de la surface d'un pan plutôt que mitage sur plusieurs pans

Implantation au sol :

Leur installation au sol ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

On cherchera à :

- les adosser à un autre élément

- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…

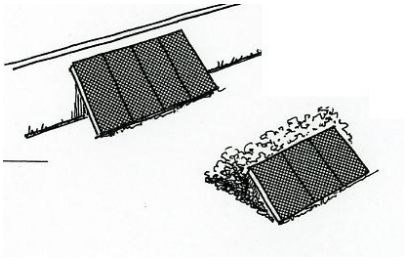


Schéma illustratif

Schéma illustratif

Schéma illustratif

A EVITER

Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation

A PRIVILEGIER

Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

Toute autre technologie innovante (membrane, …) est autorisée dans la mesure où la mise en œuvre respecte les principes précédemment énoncés.

Les éoliennes

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Les pompes à chaleur et climatiseurs

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant.

Ua II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Le coefficient de pleine terre devra être au minimum de 35 % tout en respectant la limite d'emprise au sol. Le calcul de ce coefficient est le suivant :

$$C_{pt} = 1 - \frac{(total\ des\ surfaces\ imperméables \times 1 + total\ des\ surfaces\ semi-perméables \times 0{,}4 + total\ des\ surfaces\ perméables \times 0)}{surface\ de\ la\ parcelle}$$

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

Les parties de terrain non construites et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues.

L'espace éventuel restant libre entre l'alignement et le bâtiment doit être traité en jardins d'agrément.

Les haies devront présenter un caractère paysager varié dans les essences employées et dans des choix de variétés locales.

Les végétaux trop sophistiqués et les espèces invasives sont interdits.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.

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

Sans objet.

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 espaces verts protégés identifiés au plan (article L 151-29 du code de l'urbanisme) ne pourront être bâtis et devront être maintenus dans leur affectation initiale.

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

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

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

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

Ua 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 ou privées).

Véhicules motorisés :
Sont exigées pour les constructions à usage de :

Habitation	1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce de détail de plus de 200 ml² de surface de plancher	1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher
Restauration	1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Type ainsi que les principales caractéristiques

Sans objet.

Minoration de ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

Sans objet.

Dans les conditions définies par la loi, fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Sans objet.

Zone Ua et secteurs

CHAPITRE III de Ua - Équipement et réseaux

Ua-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

Définitions : voir les dispositions générales, Article 8 : Accès et voies privées – définitions

Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur, les pistes cyclables, les sentiers touristiques.
Toutefois l'accès au terrain ou à l'opération est autorisé sur une voie comportant une piste cyclable en bordure du terrain, dans la limite d'un accès unique par terrain ; dans le cas d'une opération groupée comportant plusieurs lots ou logements, il sera recherché un accès unique coupant la piste cyclable, pour limiter la gêne ou le risque pour la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent participer à la qualité globale de l'opération, tant pour le paysage que pour son fonctionnement interne et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

Voiries

Les constructions ou installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtements routiers seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent. Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront étudiés en fonction de leurs usages.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il y aura lieu de ne pas sur dimensionner les largeurs de profil et de tenir compte, le cas échéant du partage de l'espace entre piétons et véhicules à moteur.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères…).
L'accès au sous-sol lorsqu'il existe, ne pourra pas s'effectuer depuis les voies publiques ou privées servant d'accès à la construction.

Ua-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 doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

. Assainissement
Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux usées
Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement
Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la Loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.
L'évacuation des eaux usées industrielles ou issues d'activités commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

. Electricité, téléphone, télédistribution
Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou pour toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

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

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant. Le dimensionnement de ces dispositifs doit se baser sur une pluie de récurrence 30 ans
Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.
Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.
Dès lors qu'une extension de surface de plus de 10% sera demandée, l'ensemble des installations de gestion des eaux pluviales devra être mis en conformité avec les règles ci-dessus.
Les continuités hydrauliques devront être maintenues.

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

Il n'est pas fixé de règle.

LA ZONE Ub et secteurs Uba, Ubv, Ub1, Ub2

Définition de la zone

La zone Ub est une zone urbaine destinée aux usages d'habitation, de services, d'équipements et d'activités complémentaires et compatibles avec la vocation résidentielle.
Elle correspond à des espaces urbanisés situés en continuité du centre-bourg ancien.
La proximité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone Ub comporte également :

*- le **secteur Uba** qui a vocation à accueillir de l'habitat, des bureaux intégrés et des équipements le long de la RD 734.*

*- le **secteur Ubv** : zones d'extensions résidentielles en continuité des cœurs de villages : Les Allards, La Remigeasse, Le Riveau-le Deu, La Noue, La Berguerie, Les Bardières*

*- le **secteur Ub1** : quartiers résidentiels des secteurs déjà urbanisés autour des noyaux anciens de : La Parie, Tartifume/La Gratonnière Le Grand Deau*

*- le **secteur Ub2** : zones bâties résidentielles, en « écarts », moyennement denses à denses : Bussac, route de Boyardville, sud est bourg aggloméré, Les Bardières ouest*

Objectifs :
Le règlement de la zone vise :

- A privilégier le développement résidentiel autour du bourg et des villages (Ub)
- A requalifier les entrées de ville (Uba) et le tissu résidentiel « pavillonnaire » principalement
- A maîtriser le développement des quartiers résidentiels autour des noyaux anciens traditionnels, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral (Ub1, Ub2)

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

Présentation du règlement :

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

Zone Ub et secteurs

CHAPITRE I de Ub - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
Mixité fonctionnelle et sociale

Ub I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conformément à l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.

Pour respecter les objectifs présentés ci-dessus, les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes **sont interdits** :

En zone Ub:

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

Sans objet.

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 100 m² ou de surface d'emprise au sol supérieure à 150 m²
- Le commerce de gros
- L'hébergement touristique de plein air

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

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

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

- Entrepôt
- Industrie : les activités et constructions dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

<u>En secteur Uba :</u>

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

Sans objet.

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
- Cinéma

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

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

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

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau dont la surface cumulée est supérieure à 50 m² (emprise au sol) et indépendants de la construction existante
- Centre de congrès et d'exposition

<u>En secteurs Ubv :</u>

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

Sans objet.

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Hébergement touristique <u>de plein air</u>
- Cinéma

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

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

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

- Entrepôt
- Industrie : les activités et constructions dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Bureaux
- Centre de congrès et d'exposition

<u>En secteurs Ub1 :</u>

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Les annexes constitutives d'extension de l'urbanisation (détachées des constructions existantes)
- Les annexes aux habitations (non constitutives d'extension de l'urbanisation, accolées) dont la surface cumulée est supérieure à 80 m² (emprise au sol)

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Hébergement touristique <u>de plein air</u>
- Cinéma

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

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

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

- Industrie, sauf dans le cas de changement de destination ou d'extension de constructions existantes et à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et de ne pas générer des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

<u>En secteurs Ub2 :</u>
Les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement et hébergement, sauf une extension unique des constructions existantes, dans la limite de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
- Les annexes constitutives d'extension de l'urbanisation (annexes non accolées)
- Les annexes aux habitations (non constitutives d'extension de l'urbanisation, accolées) dont la surface cumulée est supérieure à 60 m² (emprise au sol)

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Hébergement hôtelier et touristique
- 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, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- 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, sauf dans le cas de changement de destination ou d'extension de constructions existantes et à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et de ne pas générer des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

<u>Sont également interdits et limités, dans la zone Ub et TOUS secteurs:</u>

- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés
- Les dépôts de matériaux et les dépôts de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les aires de stationnement de camping-cars
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes)

- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-314- du 05/07/2000 relative à l'habitat des gens du voyage, sauf en zone Ub et secteurs Ubv
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :
    - 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
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques

Ub-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont soumis aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme - Secteurs de Mixité Sociale :

En zone Ub et secteurs Uba et Ubv :

- Toute opération de construction de 8 logements ou plus ou générant une surface de plancher d'au moins 600 m² devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et répondant aux besoins identifiés au PLH. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

- Toute opération de lotissement affectée aux logements d'une superficie de 2 000 m² et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain réservés à la construction de logements, à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et répondant aux besoins identifiés au PLH. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

Dans les secteurs Ub1, Ub2 : sans objet.

Zone Ub et secteurs

CHAPITRE II de Ub - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Les surfaces au sol des bâtiments ainsi que les terrasses et piscines sont comptabilisés dans cette emprise.

En zone Ub et secteurs Ubv :

L'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie des terrains.

Les constructions à usage de commerce et artisanat de détail :

- surface de vente maximum de 100 m²
- ou de surface d'emprise au sol supérieure à 150 m²

En secteur Uba :

L'emprise au sol des bureaux est limitée à 50 m².

En secteur Ub1 :

L'emprise au sol des annexes aux habitations non constitutives d'une extension de l'urbanisation (annexes accolées) est limitée à 80 m² (surface cumulée d'emprise au sol)

En secteurs Ub2 :

L'extension des constructions à usage d'habitation est limitée à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

L'emprise au sol des annexes aux habitations non constitutives d'une extension de l'urbanisation (annexes accolées) est limitée 60 m² (surface cumulée d'emprise au sol).

1.2. Hauteur maximale

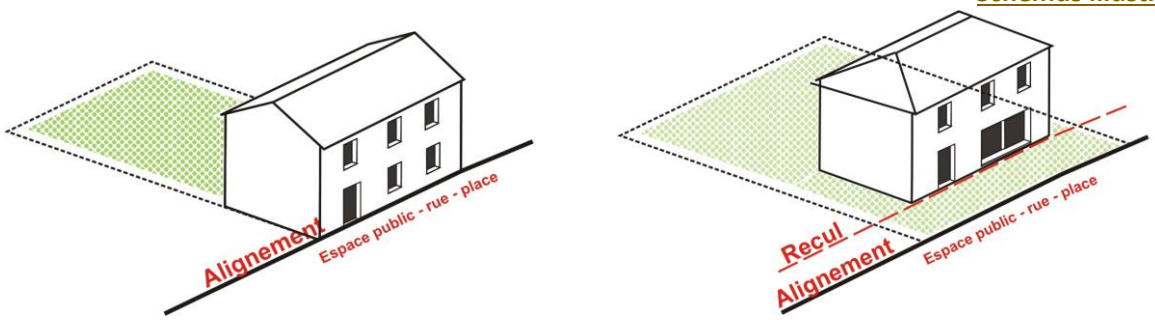
La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera proportionnée aux constructions environnantes dans un souci d'intégration paysagère selon une perception depuis l'espace public.

Les bâtiments annexes ne doivent pas excéder 3,50 m (par rapport au terrain naturel avant tous travaux).

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

Schémas illustratifs



Dans la zone Ub, secteurs Uba et Ubv :
Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 0 à 5 m depuis l'alignement.

Toutefois cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- En cas d'extension d'une construction dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus ;
- Lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait ;
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée pour la préservation d'arbres ou d'éléments patrimoniaux à protéger ;
- Pour les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retrait, au-delà du recul maximal autorisé, compté depuis l'alignement
- Pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectifs sous réserve d'un parti d'aménagement en harmonie avec le tissu existant ;
- si elles sont justifiées par une organisation contextuelle forte (par exemple organisation autour d'une cour)
- pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectifs sous réserve d'un parti d'aménagement en harmonie avec le tissu existant, notamment pour la création d'un parvis ;
- Pour les constructions annexes

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions annexes.

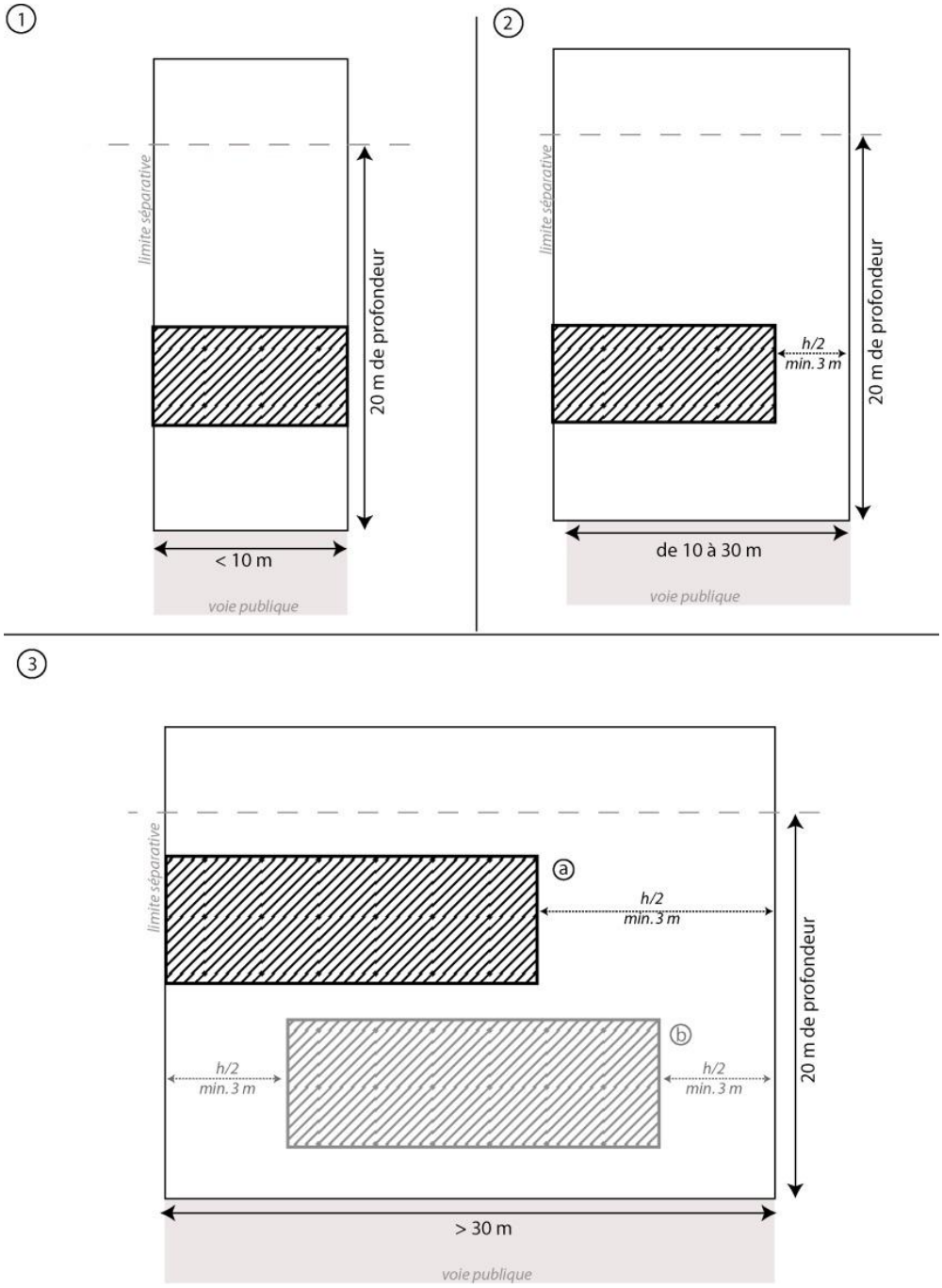
En secteurs Ub1, Ub2 :
Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone Ub et tous secteurs :
Les lignes de recul et d'alignements repérés au plan doivent être respectées.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

a/ Si la construction est inscrite dans une bande de terrain de 20 m de profondeur depuis la rue, la construction doit être édifiée :

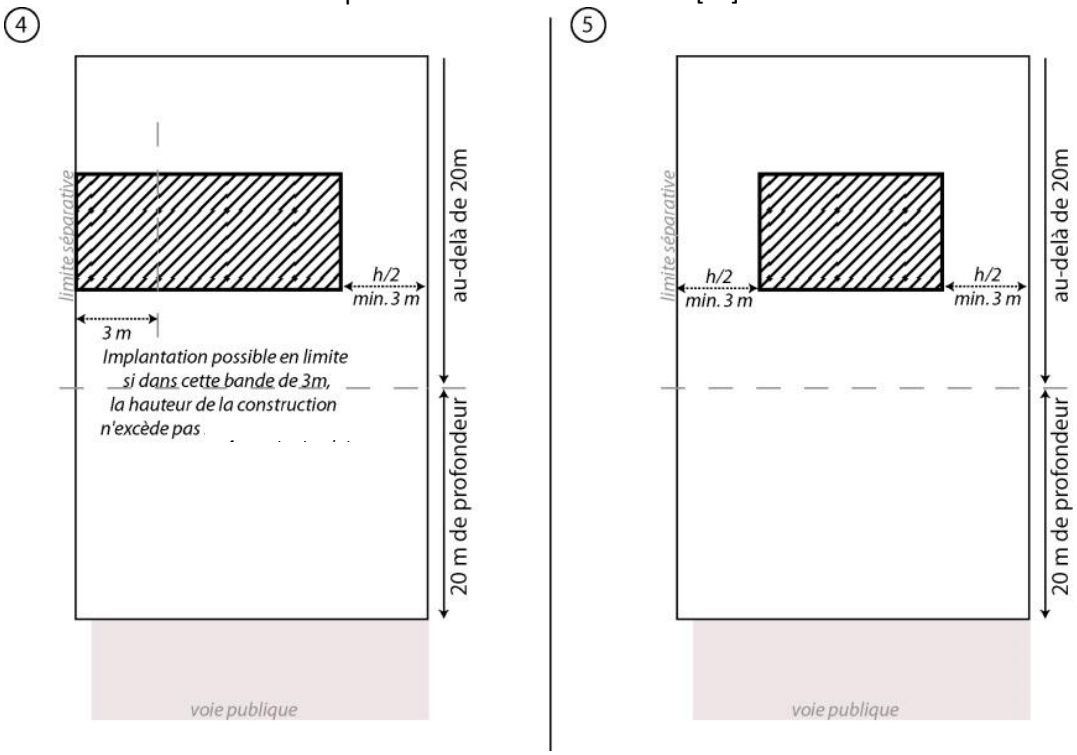
- sur les deux limites, si la façade du terrain est inférieure à 10 m,
- sur au moins une des limites séparatives dès lors que la façade du terrain est supérieure à 10 m et inférieure à 30 m, et que la distance comprise entre la construction et la limite séparative opposée est supérieure à 3 m.
- en limite ou en retrait des limites séparatives dès lors que la façade du terrain est supérieure à 30 m. La distance observée entre la construction et les limites séparatives doit, en cas de recul, être au moins égale à 3 m.



Schémas illustratifs

b/ Si la construction est située au-delà de 20 m de profondeur, elle pourra être édifiée :

- en limite séparative si, dans une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur de la construction n'excède pas 4 m en tout point [④]
- en retrait des limites séparatives, à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m [⑤]



Schémas illustratifs

c/ Les constructions annexes, doivent être implantées à l'alignement ou à 1 m minimum des limites séparatives ; aucun débord de toiture n'est autorisé sur la parcelle voisine.

d/ Les piscines doivent être implantées à 1,50 m minimum des limites séparatives.

e/ Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à ces règles d'implantation.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Si les constructions principales ne sont pas jointives, elles doivent être implantées à une distance de 4 m au moins les unes des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes.

Ub 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.*

Voir les dispositions générales, Article 8 : Accès et voies privées – définitions pour les mentions aux voies/ voiries ouvertes au public ou constructions et installations vues depuis le domaine public.

Les dispositions architecturales générales relatives à l'application de la charte oléronaise sont les suivantes :

1-1-OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LOTISSEMENTS

Les découpages parcellaires et l'organisation générale des lots seront conçus de façon à limiter le nombre de terrains de forme régulière, systématiquement orthogonale et de proportion carrée.

Le tracé des voiries s'inspirera des espaces publics traditionnels en évitant notamment les voies de largeur régulière et de linéaire rectiligne. Les aménagements devront favoriser le déplacement pour piétons et cyclistes.

1-2 BÂTI

Les volumes vus du domaine public ne seront pas découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas.

Pour les constructions principales, les volumes complexes, la juxtaposition de petits volumes sans ordre, les plans de base carrée conduisant à des volumes cubiques, les fausses tours ainsi que les étages partiels et en retrait ne sont pas autorisés.

1-3 MATÉRIAUX

La surélévation d'un bâtiment devra se faire dans les mêmes matériaux ou s'ils sont différents leur différence ne devra pas apparaître.

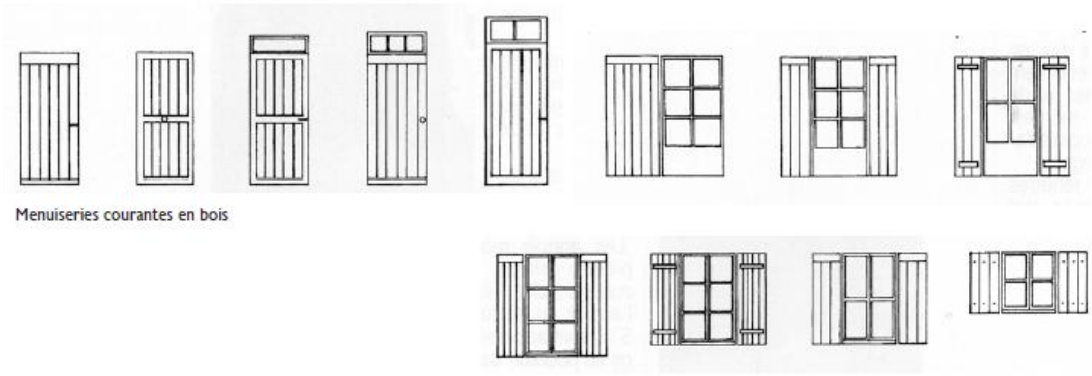
Les moellons destinés à être enduits le resteront ; les joints et les enduits ne pourront pas être réalisés au ciment ; les crépis prêts à l'emploi sont proscrits ; le mur sera enduit avec un mortier de chaux blanche et de sable jaune.

Les pierres de taille ne pourront être ni enduites, ni peintes ; elles seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, l'enduit ne fera pas surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.

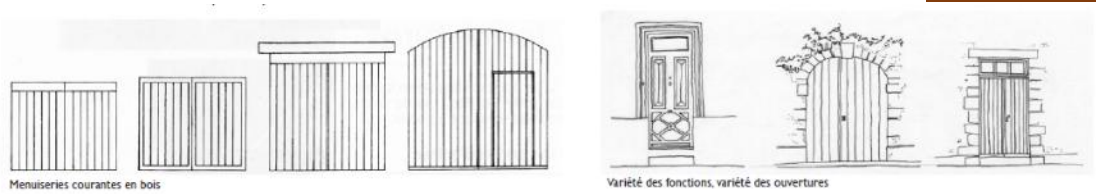
Les matériaux de couverture seront choisis en fonction du type de bâti ancien et des pentes de couverture constatées. Sur le bâti rural des bourgs et villages, les tuiles à emboîtement sont interdites. Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les tuiles à emboîtement pourront être admises.

1-4 OUVERTURES

Fenêtres - menuiseries courantes, référentes (bois ou aspect bois)
Charte paysagère et architecturale Pays Marennes Oléron
Schéma illustratif



Portes et garages - menuiseries courantes, référentes (bois ou aspect bois)
Charte paysagère et architecturale Pays Marennes Oléron
Schéma illustratif



Les percements seront plus hauts que larges selon un rapport de 1,5 à 2.

Dans les murs en pierre, les menuiseries seront posées entre 15 et 20cm en retrait du nu extérieur du mur
Il sera prévu 3 ou 4 carreaux par vantail de fenêtre et porte-fenêtre et les carreaux seront rectangulaires et verticaux

Sont interdits :

- Les appuis de fenêtre en brique, carrelage ou en béton saillant
- Les grilles de défense décoratives,
- les briques de verre,
- les baies vitrées, volets roulants et les volets d'aspect aluminium, plastique :
    - sur la façade principale des constructions,
    - sur les façades implantées la rue ou voie ouverte au public, ou visibles depuis l'espace ouvert au public

  Dans tous les cas il est demandé d'occulter au maximum les baies vitrées posées sur les façades arrières et/ou latérales.

Dans le cas de restauration, les menuiseries d'aspect plastique ne peuvent pas être employées.

Des dimensions ou des proportions particulières et les volets roulants seront admis en cas de recherche architecturale et à condition que les façades concernées ne soient pas en visibilité directe du domaine public.

Les volets et portes seront en bois, peints dans les teintes définies par la palette issue de la charte intercommunale, annexée au règlement.

1-5 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS DE L'ÉCONOMIE

Les vitrines réalisées dans des bâtiments existants devront respecter les trames bâties et conserver les éléments porteurs en maçonnerie ainsi que les modénatures.
En construction neuve, les volumes seront simples sans effet de signal publicitaire ou commercial. Les ouvertures seront composées à l'échelle de la construction : la création d'ouverture de surfaces et de proportions trop similaires à celles des habitations n'est pas admise.
L'adjonction des aménagements précaires en façade rue et le mélange des enseignes et de la publicité sont interdits.
Pour les constructions commerciales et les bâtiments artisanaux, lorsque des aires extérieures de stockage sont nécessaires, elles ne pourront être situées devant la ou les façades sur rue.

Règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 du CU pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus
Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

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 :

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, identifié au plan de zonage :

Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 du CU

Volumes :

Les volumes, formes et hauteurs d'origine seront maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.
La démolition des constructions et des éléments non constitutifs du bâti d'origine est autorisée

La création d'ouvertures supplémentaires est interdite sur les moulins et les petites dépendances lorsqu'elles forment l'alignement sur rue.

L'unité architecturale des façades sera respectée quelle que soit la destination des constructions.

Moyens et modes de faire :

Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés selon les techniques et avec les matériaux correspondant à leur époque de création, en respectant ou en restituant les mises en œuvre et l'aspect architectural originel.

Des techniques et des matériaux de substitution peuvent être autorisés à la condition de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.

a) pierres de taille

Les parties et éléments en pierres de taille seront ni peints ni enduits. Les façades ou éléments peints devront être décapés. L'emploi de techniques risquant de dénaturer les parements tels que sablage, ponçage ou piquage est interdit.
Les éléments ou parties dégradés seront soit remplacés en pleine masse à l'exclusion de plaquages, soit réparés au moyen d'un mortier de pierre broyée.

b) façades enduites

Lorsque la façade est ou était enduite, la mise à nu des moellons est interdite.
Les enduits existants seront soit nettoyés en conservation d'enduits anciens, soit refaits. Dans ce cas les prescriptions suivantes seront respectées.
Seules les parties de maçonnerie non appareillée seront enduites avec un enduit à base de chaux aérienne ou faiblement hydraulique. La finition sera exclusivement talochée lissée.
Les enduits au ciment, les mono-couches, les résines et les peintures sont interdits.
Un badigeon à base de chaux pourra être mis en œuvre en finition ou en cas de simple entretien d'un enduit support conservé.

c) façades et faces en moellons apparents

Les murs et façades des éléments construits comme les puits, les dépendances, les ouvrages dont le moellon demeure apparent devront bénéficier soit d'un rejointoiement, soit d'un enduit à fleur de moellons à base de chaux aérienne exclusivement.

d) toitures

Les pentes de toitures existantes seront conservées.
Les toitures devront être constituées de tuiles canal de tonalités mélangées ou de tuiles de réemploi en terre cuite naturelle.
Les lanterneaux ne sont autorisés que dans des dimensions inférieures à 0,25 m² et à la condition de ne pas être visible depuis le domaine public et d'être posés sans ressaut sur la couverture.
Les dalles, chenaux, descentes seront exclusivement en zinc.
Les toitures des bâtiments à caractère balnéaire du XIXe s. seront refaites dans le matériau originel.
Les toitures des moulins seront en bardeaux de bois.

e) menuiseries, ferronneries, fermetures

Les menuiseries, ferronneries et fermetures seront soit réparées en conservation soit remplacées. Dans ce cas, seul le matériau d'origine sera utilisé. Des matériaux de substitution pourront être choisis à condition de ne pas dénaturer l'aspect final. Dans ce cas, les sections, dimensions et formes des éléments d'origine seront reproduites.
L'usage de matériaux d'aspect plastique ou de l'aluminium est interdit.

f) décor

Certains éléments du décor originel présents en façade seront restaurés. En aucun cas ils ne pourront être détruits ou masqués par une peinture ou un enduit.

g) coloration

Les menuiseries, ferronneries, portes et volets seront exclusivement peints dans les colorations admises par la palette de couleur établie pour l'île d'Oléron.

h) Le doublage extérieur des façades et toitures

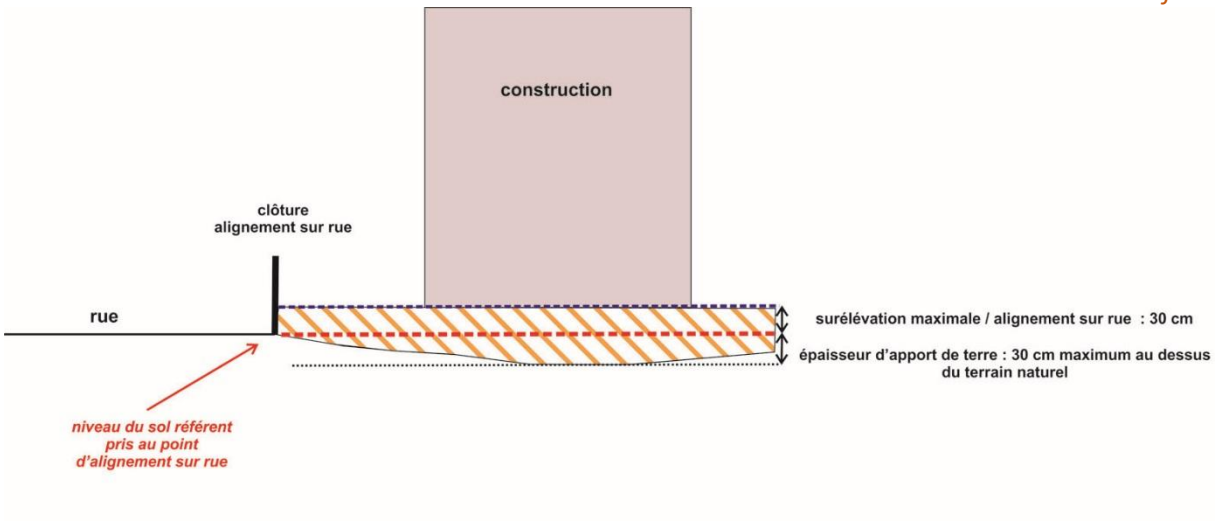
Le doublage des façades des bâtiments identifiés au plan est interdit sur les façades visibles depuis la rue.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme) :

Implantations et volumes

Les sous-sols accessibles de l'extérieur sont interdits.
La surélévation de rez de chaussée peut être supérieure au niveau du sol existant à l'alignement de la rue, pour des raisons techniques justifiées ; dans ce cas, le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 centimètres au-dessus du niveau mesuré au niveau de l'alignement sur rue.
Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur.

Schéma illustratif



Dispositions pour les façades, ouverture et toitures:

Façades, ouvertures :
L'enduit sera blanc, sa finition sera ou talochée lisse

Les linteaux des ouvertures seront droits ; les poutres des auvents, lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public seront droites.
Les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture, ils auront une hauteur minimale de 12 cm et une saillie maximale de 7cm.
La multiplication d'ouvertures de différentes tailles sur une même façade est interdite.

Les oculus à la porte de garage, et les oculus de forme circulaire ou demi-circulaire aux portes pleines sont interdits.
Tous les éléments de modernité (baies vitrées, volets roulants, ne sont pas autorisés sur rue (au droit de la rue privée, publique ou ouverte à la circulation publique)
Ils sont admis à l'arrière des constructions, s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public ou voies ouvertes au public.

Le doublage extérieur des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
Le parement doit être enduit.

Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.
Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.
Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.
Les doublages extérieurs seront privilégiés sur les façades arrières.

Toitures
Les pentes de toit seront comprises entre 28 et 33 %.
Les débords maçonnés, les coffres fermés ou les planches de calfeutrement à l'égout des toits sont interdits ; les débords de toit en pignon sont interdits, la rive sera dite à la saintongeaise.

Dispositions pour les clôtures

Les clôtures seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent tant dans leur volume que dans leur aspect. En fonction de l'image de la rue des dispositions particulières pourront être admises.

Tout élément standardisé ou préfabriqué faisant office de clôture ou de brise-vues (panneaux préfabriqués en béton ou en bois, panneaux bois, plastique, bâche, canisse, etc) est interdit.

- Sur l'espace public :
Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

Elles doivent être réalisées soit :
- en murs pleins en moellons ou parpaings enduits (enduits à base de chaux, de préférence, ou produits d'aspect similaire) de 1,50 m maximum finition arrondie sur le dessus (pas de tuile ni de couronnement en pierre)
- grillage avec soubassement maçonné éventuellement doublé d'une haie

La hauteur des clôtures situées à des embranchements de carrefours pourra être réduite pour ne pas gêner la visibilité.

La hauteur des piliers de portail ne doit pas dépasser la hauteur du mur.

- En limite séparative :
Les clôtures doivent être constituées de murs pleins de 2,00 m de hauteur maximum en pierre de taille ou enduit ou de murets surmontés de grilles ou de grillage doublé de haies vives.
Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).

En secteur Ubv :

- Les clôtures végétales sont imposées sur la ligne portée au plan de zonage « clôture végétale imposée ».

Dispositions pour les annexes et abris jardins

Les parois des annexes et abris jardins seront :

- soit, pour les bâtiments vus du domaine public ou voies à usage public, en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche, ou en pierre de pays ; la couverture sera en tuile de terre cuite.

-- soit, pour les bâtiments non vus du domaine public ou voies à usage public,
de murs enduits talochés blanc
ou de bardage bois à lames verticales, peintes de préférence (suivant la typologie des cabanes ostréicoles ou bâtiments agricoles).

Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.
Les chalets préfabriqués sont interdits.
Les couvertures en tôle sont interdites.

3°) Les ouvrages techniques apparents, dispositifs liés à l'économie ou à la production d'énergie :

Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc…) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.
Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

. l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
. les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)

Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent-être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

Les appareils de climatisation, les extracteurs

Ils ne doivent pas être apparents ; ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique.
Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel.

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Capteurs solaires thermiques :

- Ils sont interdits sur les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU, si visibles depuis l'espace public.
- Pour les autres constructions, l'installation de panneaux est admise à condition d'être intégrée dans la composition de la couverture, ou sur-imposée au-dessus de la couverture existante.

Capteurs solaires photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

- Sur les immeubles identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ils sont autorisés sur toitures s'ils ne sont pas vus depuis l'espace public et s'ils sont bien insérés. Ils sont interdits sur les façades.
- Sur les autres immeubles L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition d'être intégrée dans la composition de la couverture, ou sur-imposée au-dessus de la couverture existante

Leur *installation en toiture de bâtiments* est admise sous les conditions suivantes :

- plan des panneaux parallèle au plan de la couverture (si pente > 5%)
- respect de la forme et des dispositions du pan équipé
- répartition harmonieuse et cohérente
- optimisation de la surface d'un pan plutôt que mitage sur plusieurs pans

Implantation au sol :

Leur installation au sol ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

On cherchera à :

- les adosser à un autre élément

- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…

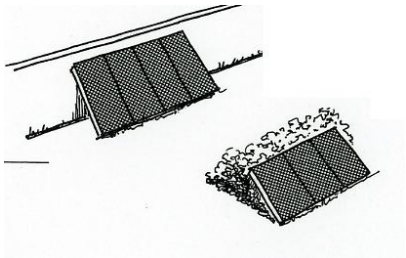


Schéma illustratif

Schéma illustratif

Schéma illustratif

A EVITER

Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation

A PRIVILEGIER

Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

Toute autre technologie innovante (membrane, …) est autorisée dans la mesure où la mise en œuvre respecte les principes précédemment énoncés.

Les éoliennes

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Les pompes à chaleur et climatiseurs

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant.

Ub II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Le coefficient de pleine terre devra être au minimum de 40 % tout en respectant la limite d'emprise au sol. Le calcul de ce coefficient est le suivant :

$$C_{pt} = 1 - \frac{(total\ des\ surfaces\ imperméables \times 1 + total\ des\ surfaces\ semi-perméables \times 0{,}4 + total\ des\ surfaces\ perméables \times 0)}{surface\ de\ la\ parcelle}$$

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

Les parties de terrain non construites et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues.

Les haies devront présenter un caractère paysager varié dans les essences employées et dans des choix de variétés locales et diversifiées.

Les végétaux trop sophistiqués et les espèces invasives sont interdits.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Les opérations d'ensemble devront comporter obligatoirement un minimum de 10 % d'espaces verts communs en cœur d'opération et un arbre de haute tige par logement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et L.113.2 du Code de l'Urbanisme.

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

Sans objet.

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 espaces verts protégés :

Dans ces espaces identifiés au plan de zonage, 75 % de la surface ne pourra pas être bâtie et devra être maintenue en espace libres.

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

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

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.

Ub 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 ou privées).

Véhicules motorisés :
Sont exigées pour les constructions à usage de :

Habitation	2 places de stationnement par logement Dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations…), il sera aménagé sur les espaces communs, une place par tranche de deux logements. (Pour 6 logements : 3 places supplémentaires).
Artisanat et commerce de détail de plus de 200 m² de surface de plancher	1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher
Restauration	1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Industrie Bureau	1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Véhicules 2 roues non motorisés :

Les normes de stationnement vélos s'appliquent à tout projet de bâtiment comprenant plus de 6 logements :

- Constructions à usage d'habitation : la surface dédiée au stationnement des vélos est fixé à 5 % minimum de la surface de plancher créée.
- Constructions à destinations autres que l'habitation : le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

Zone Ub et secteurs

CHAPITRE III de Ub - Équipement et réseaux

Ub-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

Définitions : voir les dispositions générales, Article 8 : Accès et voies privées – définitions

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

L'accès au terrain ou à l'opération est autorisé sur une voie comportant une piste cyclable en bordure du terrain, dans la limite d'un accès unique par terrain ; dans le cas d'une opération groupée comportant plusieurs lots ou logements, il sera recherché un accès unique coupant la piste cyclable, pour limiter la gêne ou le risque pour la circulation.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

Sur l'ensemble du réseau, les accès devront être regroupés au maximum.

Voiries

Les constructions ou installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès et le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtements routiers seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront étudiés en fonction de leurs usages et de leurs pratiques.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il y a lieu de ne pas sur-

dimensionner les largeurs de profil et de tenir compte, le cas échéant du partage de l'espace entre piétons et véhicules à moteur.

- Jusqu'à 2 logements, la voie d'accès devra avoir une emprise totale minimum de 3 mètres.
- A partir de 3 logements, la voie d'accès devra avoir une emprise totale minimum de 5 mètres.

En cas de sens unique, notamment lors de création de contre-allées le long des routes départementales, l'emprise minimum de la voie est fixée à 3 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères…).
Les voiries sur l'emprise des pistes cyclables sont interdites (cf. schéma illustratif ci-après).

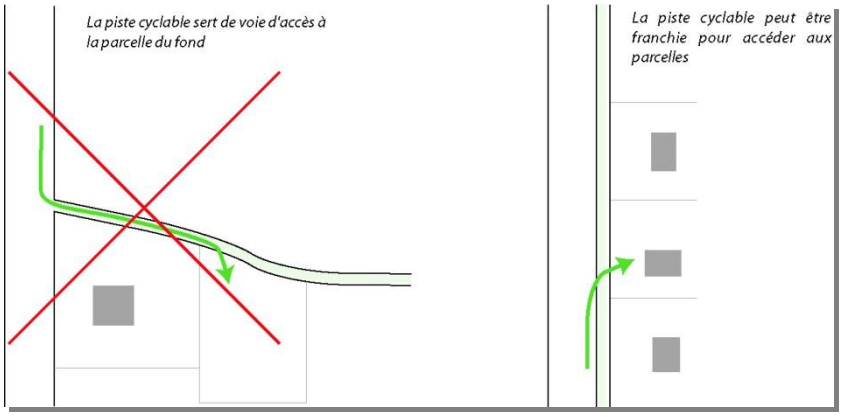


Schéma illustratif

Ub-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 doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

. Assainissement
En l'absence du réseau public d'assainissement, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation d'installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et notamment adapté à :

- la construction, l'implantation, nombre de pièces principales
- la nature du sol
- aux règles d'éloignement vis-à-vis des habitations et des limites séparatives
- le dispositif de dissémination doit être conservé en espace libre, sans plantation, ni parking

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux usées
Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la Loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.
L'évacuation des eaux usées industrielles ou issues d'activités commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

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

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.

. Electricité, téléphone, télédistribution
Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou pour toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

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

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant. Le dimensionnement de ces dispositifs doit se baser sur une pluie de récurrence 20 ans
Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.
Dès lors qu'une extension de surface de plus de 10% sera demandée, l'ensemble des installations de gestion des eaux pluviales devra être mis en conformité avec les règles ci-dessus.
Les continuités hydrauliques devront être maintenues.

Stationnement des activités à usage commercial : respect de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Zone Ub et secteurs

LA ZONE Uc : secteurs Uc1, Uc2, Uc3

Définition de la zone

La zone Uc est une zone urbanisée à vocation principale d'habitation, faiblement à moyennement dense, et/ou caractérisée par un paysage sous-bois de qualité, « littoral ».

Ces espaces principalement situés sur la côte littorale Sud et Sud-Ouest de la commune sont très marqués par la présence de la forêt implantée derrière le cordon dunaire.
Les habitations de type individuel pour la plupart s'inscrivent dans le paysage végétal pourtant fragilisé par la tempête de 1999. Cette structure paysagère actuelle doit être conservée et protégée.

On distingue:

- *Secteur Uc1 : Zone urbanisée à vocation résidentielles à moyenne densité, caractérisée par un paysage sous-bois littoral, en continuité des villages de La Remigeasse et du Riveau : La Remigeasse, Le Riveau, Vert Bois*
- *Secteur Uc2 : Zone urbanisée à vocation résidentielle à moyenne densité et ou « sous-bois »*
- *Secteur Uc3 : Zone à vocation résidentielle à faible densité, et/ou « sous-bois » écarts (L'Ecuissière, ouest Remigeasse) et/ou soumis au risque littoral*

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

Objectifs :
Le règlement de la zone vise :

- A maîtriser le développement des quartiers résidentiels autour des villages traditionnels, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral (Uc1)
- A limiter/maîtriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs et quartiers urbanisés peu denses en extensions de villages et les secteurs d'habitat diffus, sous-bois, caractérisés par des paysages et/ou un rôle écologique fonctionnel à préserver, et/ou des risques naturels à prendre en compte (Uc2, Uc3)

Présentation du règlement :

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

Zone Uc et secteurs

CHAPITRE I de Uc - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites Mixité fonctionnelle et sociale

Uc I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conformément à l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle de logement devra être à usage de résidence principale.

Les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes **sont interdits** :

En secteurs Uc1 :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Les annexes aux habitations dont la surface cumulée est supérieure à 60 m² (emprise au sol)

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail, sauf extension limitée à 40 m² (surface de vente) des constructions existantes
- Restauration
- Commerce de gros
- Hébergement touristique de plein air
- Cinéma

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

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles

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

- Entrepôt
- Industrie, sauf extension limitée à 40 m² (emprise au sol) des constructions existantes

- Bureaux, sauf extension limitée à 40 m² (emprise au sol) des constructions existantes (sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat)
- Centre de congrès et d'exposition

En secteurs Uc2 :
Les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement et hébergement, sauf une extension unique des constructions existantes, dans la limite de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
- Les annexes constitutives d'extension de l'urbanisation (annexes non accolées)
- Les annexes aux habitations (non constitutives d'extension de l'urbanisation, accolées) la surface cumulée est supérieure à 40 m² (emprise au sol)

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
- 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, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- 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 sauf extension limitée à 40 m² (emprise au sol) des constructions existantes (sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat)
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

En secteurs Uc3 :
Les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme s'appliquent.
Dans l'emprise des espaces proches du rivage portée au plan de zonage, les dispositions de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement et hébergement, sauf une extension unique des constructions existantes, dans la limite de :
  - 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
  - 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol dans les espaces proches du rivage
- Les constructions annexes

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Hébergement hôtelier et touristique
- 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, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- 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
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

<u>Sont également interdits, dans tous les secteurs Uc1, Uc2, Uc3:</u>

- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés
- Les dépôts de matériaux et les dépôts de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes)
- Les aires de stationnement de camping-cars
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-314- du 05/07/2000 relative à l'habitat des gens du voyage

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :
    - 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
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques

Uc-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de Uc - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uc II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Les surfaces au sol des bâtiments ainsi que les terrasses et piscines sont comptabilisés dans les calculs d'emprise.

En secteur Uc1 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions annexes aux habitations est limitée à 60 m² (surface cumulée d'emprise au sol).

En secteur Uc2:

L'emprise au sol des constructions est limitée à :
- 25 % de la superficie du terrain en cas d'assainissement collectif
- 20 % de la superficie du terrain en cas d'assainissement non collectif

L'extension des constructions à usage de logements et hébergement est limitée à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

L'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 40 m² (surface cumulée d'emprise au sol).

En secteur Uc3:

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie du terrain, sous réserve de l'application du règlement du PPRN.

L'extension des constructions à usage de logement et hébergement est limitée à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

1.2. Hauteur maximale

En secteur Uc1 :

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 6 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant tous travaux.
Sur la limite séparative la hauteur ne pourra pas dépasser 3,5 mètres (par rapport au terrain naturel avant tous travaux), au droit des limites.

<u>En secteurs Uc2 et Uc3:</u>

La hauteur des constructions au faîtage de la toiture ne peut excéder 5,5 mètres par rapport au terrain naturel avant tous travaux.
Elle sera proportionnée aux constructions environnantes dans un souci d'intégration paysagère selon une perception depuis l'espace public.

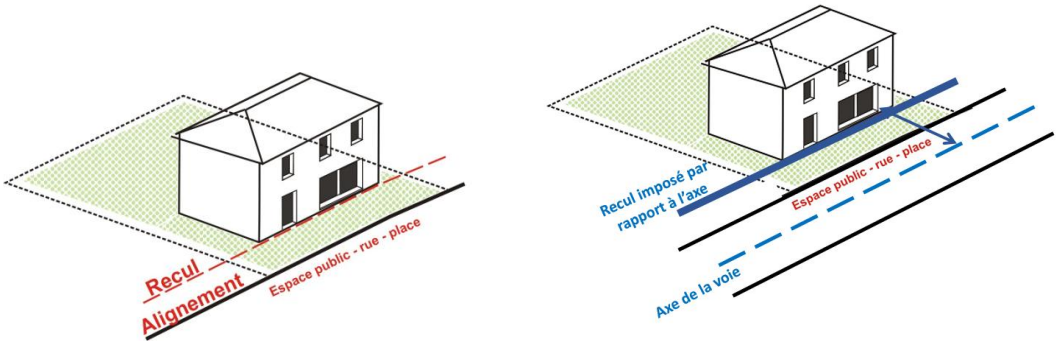
<u>Dans les secteurs UC1 et UC2</u> :

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage, par rapport au terrain naturel avant tous travaux.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

<u>Schémas illustratifs</u>



a/ **Les constructions principales** doivent être implantées suivant les marges de reculement indiquées au plan.

b/ **En l'absence de marge de reculement** au plan, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement.

c/ **Les annexes en bois** doivent être implantées de façon à ne pas être vues du domaine public.

d/ **Les extensions des constructions existantes** ne sont pas soumises à ces règles d'implantation.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

<u>En secteur Uc1 :</u>

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative et doivent être implantées à 3 m minimum des autres limites séparatives.

Bâtiments annexes : il n'est pas fixé de règle.

Les piscines : elles doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

<u>En secteurs Uc2 et Uc3:</u>

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

Les piscines : elles doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

Dans les secteurs Uc1, Uc2, Uc3 :

Les extensions des constructions existantes peuvent se réaliser dans la continuité des bâtiments existants.
Les dispositions du PPRN s'appliquent.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ou à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes.

Uc 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 ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

Voir les dispositions générales, Article 8 : Accès et voies privées – définitions pour les mentions aux voies/ voiries ouvertes au public ou constructions et installations vues depuis le domaine public.

Les dispositions architecturales générales relatives à l'application de la charte oléronaise sont les suivantes :

1-2 OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LOTISSEMENTS

Les découpages parcellaires et l'organisation générale des lots seront conçus de façon à limiter le nombre de terrains de forme régulière, systématiquement orthogonale et de proportion carrée.
Le tracé des voiries s'inspirera des espaces publics traditionnels en évitant notamment les voies de largeur régulière et de linéaire rectiligne. Les aménagements devront favoriser le déplacement pour piétons et cyclistes.

1-2 BÂTI

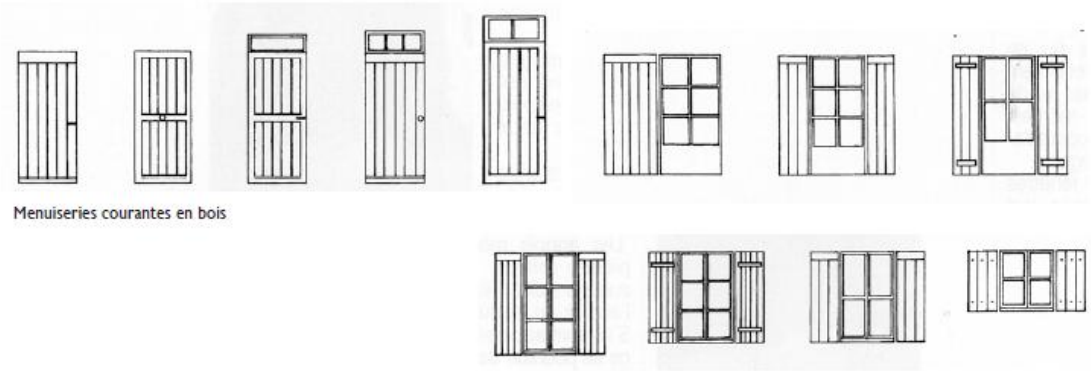
Les volumes vus du domaine public ne seront pas découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas.
Pour les constructions principales, les volumes complexes, la juxtaposition de petits volumes sans ordre, les plans de base carrée conduisant à des volumes cubiques, les fausses tours ainsi que les étages partiels et en retrait ne sont pas autorisés.

1-3 MATÉRIAUX

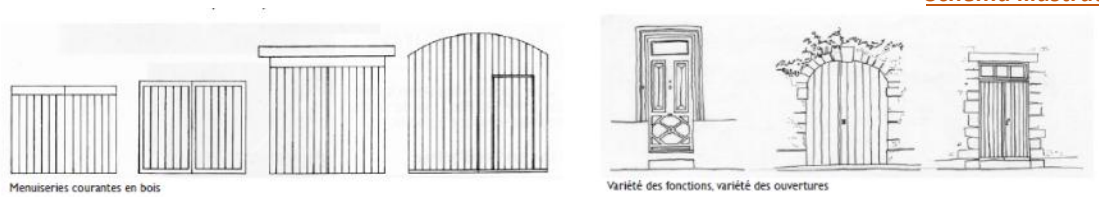
La surélévation d'un bâtiment devra se faire dans les mêmes matériaux ou s'ils sont différents leur différence ne devra pas apparaître.
Les moellons destinés à être enduits le resteront ; les joints et les enduits ne pourront pas être réalisés au ciment ; les crépis prêts à l'emploi sont proscrits ; le mur sera enduit avec un mortier de chaux blanche et de sable jaune.
Les pierres de taille ne pourront être ni enduites, ni peintes ; elles seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, l'enduit ne fera pas surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
Les matériaux de couverture seront choisis en fonction du type de bâti ancien et des pentes de couverture constatées. Sur le bâti rural des bourgs et villages, les tuiles à emboîtement sont interdites. Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les tuiles à emboîtement pourront être admises.

1-4 OUVERTURES

Fenêtres - menuiseries courantes, référentes (bois ou aspect bois)
Charte paysagère et architecturale Pays Marennes Oléron
Schéma illustratif



Portes et garages - menuiseries courantes, référentes (bois ou aspect bois)
Charte paysagère et architecturale Pays Marennes Oléron
Schéma illustratif



Les percements seront plus hauts que larges selon un rapport de 1,5 à 2.

Dans les murs en pierre, les menuiseries seront posées entre 15 et 20cm en retrait du nu extérieur du mur
Il sera prévu 3 ou 4 carreaux par vantail de fenêtre et porte-fenêtre et les carreaux seront rectangulaires et verticaux

Sont interdits :

- Les appuis de fenêtre en brique, carrelage ou en béton saillant
- Les grilles de défense décoratives,

- les briques de verre,
- les baies vitrées, volets roulants et les volets d'aspect aluminium, plastique :
  - sur la façade principale des constructions,
  - sur les façades implantées la rue ou voie ouverte au public, ou visibles depuis l'espace ouvert au public

  Dans tous les cas il est demandé d'occulter au maximum les baies vitrées posées sur les façades arrières et/ou latérales.

Dans le cas de restauration, les menuiseries d'aspect plastique ne peuvent pas être employées.

Des dimensions ou des proportions particulières et les volets roulants seront admis en cas de recherche architecturale et à condition que les façades concernées ne soient pas en visibilité directe du domaine public.

Les volets et portes seront en bois, peints dans les teintes définies par la palette issue de la charte intercommunale, annexée au règlement.

Règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 du CU pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus
Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

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 :

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, identifié au plan de zonage (en secteur Uc3) :

Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 du CU

Volumes :
Les volumes, formes et hauteurs d'origine seront maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.
La démolition des constructions et des éléments non constitutifs du bâti d'origine est autorisée

La création d'ouvertures supplémentaires est interdite sur les moulins et les petites dépendances lorsqu'elles forment l'alignement sur rue.

L'unité architecturale des façades sera respectée quelle que soit la destination des constructions.

Moyens et modes de faire :
Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés selon les techniques et avec les matériaux correspondant à leur époque de création, en respectant ou en restituant les mises en œuvre et l'aspect architectural originel.

Des techniques et des matériaux de substitution peuvent être autorisés à la condition de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.

a) pierres de taille

Les parties et éléments en pierres de taille seront ni peints ni enduits. Les façades ou éléments peints devront être décapés. L'emploi de techniques risquant de dénaturer les parements tels que sablage, ponçage ou piquage est interdit.
Les éléments ou parties dégradés seront soit remplacés en pleine masse à l'exclusion de plaquages, soit réparés au moyen d'un mortier de pierre broyée.

b) façades enduites

Lorsque la façade est ou était enduite, la mise à nu des moellons est interdite.
Les enduits existants seront soit nettoyés en conservation d'enduits anciens, soit refaits. Dans ce cas les prescriptions suivantes seront respectées.
Seules les parties de maçonnerie non appareillée seront enduites avec un enduit à base de chaux aérienne ou faiblement hydraulique. La finition sera exclusivement talochée lissée.
Les enduits au ciment, les mono-couches, les résines et les peintures sont interdits.
Un badigeon à base de chaux pourra être mis en œuvre en finition ou en cas de simple entretien d'un enduit support conservé.

c) façades et faces en moellons apparents

Les murs et façades des éléments construits comme les puits, les dépendances, les ouvrages dont le moellon demeure apparent devront bénéficier soit d'un rejointoiement, soit d'un enduit à fleur de moellons à base de chaux aérienne exclusivement.

d) toitures

Les pentes de toitures existantes seront conservées.
Les toitures devront être constituées de tuiles canal de tonalités mélangées ou de tuiles de réemploi en terre cuite naturelle.
Les lanterneaux ne sont autorisés que dans des dimensions inférieures à 0,25 m² et à la condition de ne pas être visible depuis le domaine public et d'être posés sans ressaut sur la couverture.
Les dalles, chenaux, descentes seront exclusivement en zinc.
Les toitures des bâtiments à caractère balnéaire du XIXe s. seront refaites dans le matériau originel.
Les toitures des moulins seront en bardeaux de bois.

e) menuiseries, ferronneries, fermetures

Les menuiseries, ferronneries et fermetures seront soit réparées en conservation soit remplacées. Dans ce cas, seul le matériau d'origine sera utilisé. Des matériaux de substitution pourront être choisis à condition de ne pas dénaturer l'aspect final. Dans ce cas, les sections, dimensions et formes des éléments d'origine seront reproduites.
L'usage de matériaux d'aspect plastique ou de l'aluminium est interdit.

f) décor

Certains éléments du décor originel présents en façade seront restaurés. En aucun cas ils ne pourront être détruits ou masqués par une peinture ou un enduit.

g) coloration

Les menuiseries, ferronneries, portes et volets seront exclusivement peints dans les colorations admises par la palette de couleur établie pour l'île d'Oléron.

h) Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades des bâtiments identifiés au plan est interdit sur les façades visibles depuis la rue.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme) :

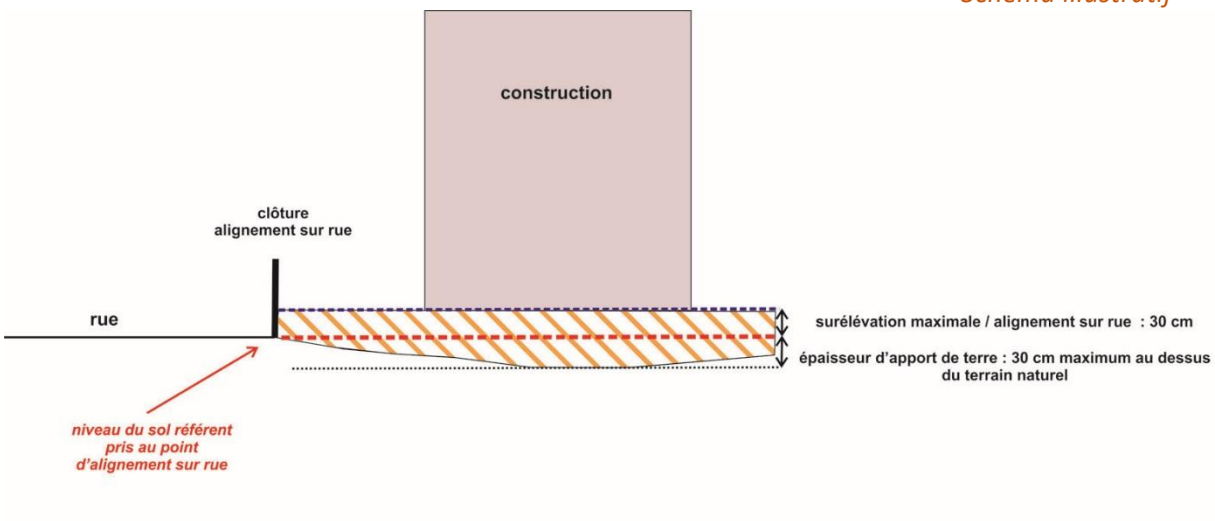
Implantations et volumes

Les sous-sols accessibles de l'extérieur sont interdits.

La surélévation de rez de chaussée peut être supérieure au niveau du sol existant à l'alignement de la rue, pour des raisons techniques justifiées ; dans ce cas, le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 centimètres au-dessus du niveau mesuré au niveau de l'alignement sur rue.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur.

Schéma illustratif



Dispositions pour les façades, ouverture et toitures:

Façades, ouvertures :

L'enduit sera blanc, sa finition sera ou talochée lisse

Les linteaux des ouvertures seront droits ; les poutres des auvents, lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public seront droites.

Les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture, ils auront une hauteur minimale de 12 cm et une saillie maximale de 7cm.

La multiplication d'ouvertures de différentes tailles sur une même façade est interdite.

Les oculus à la porte de garage, et les oculus de forme circulaire ou demi-circulaire aux portes pleines sont interdits.

Tous les éléments de modernité (baies vitrées, volets roulants, ne sont pas autorisés sur rue (au droit de la rue privée, publique ou ouverte à la circulation publique)
Ils sont admis à l'arrière des constructions, s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public ou voies ouvertes au public.

Le doublage extérieur des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
Le parement doit être enduit.
Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.
Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.
Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.
Les doublages extérieurs seront privilégiés sur les façades arrières.

Toitures
Les pentes de toit seront comprises entre 28 et 33 %.
Les débords maçonnés, les coffres fermés ou les planches de calfeutrement à l'égout des toits sont interdits ; les débords de toit en pignon sont interdits, la rive sera dite à la saintongeaise.

Dispositions pour les clôtures

- Sur l'espace public :
Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

Elles doivent être constituées de grillages doublés de haies sur toute hauteur.

- En limite séparative :
Les clôtures doivent être réalisées de grillages doublés de haies sur toute hauteur, éventuellement avec remplissage avec des lames de bois.

Dispositions pour les annexes et abris jardins

Les parois des bâtiments annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² et des abris jardins seront en bois.
Les parois des bâtiments annexes d'emprise au sol de 20 m² ou plus et des abris jardins seront réalisées avec les mêmes matériaux ou l'aspect que la construction principale.
Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.
Les chalets préfabriqués sont interdits.

Les couvertures en tôle sont interdites.

3°) Les ouvrages techniques apparents, dispositifs liés à l'économie ou à la production d'énergie :

Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc…) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

. l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation

. les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)

Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent-être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

Les appareils de climatisation, les extracteurs

Ils ne doivent pas être apparents ; ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique.

Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel.

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Capteurs solaires thermiques :

- Ils sont interdits sur les bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU, si visibles depuis l'espace public.
- Pour les autres constructions, l'installation de panneaux est admise à condition d'être intégrée dans la composition de la couverture, ou sur-imposée au-dessus de la couverture existante.

Capteurs solaires photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

- Sur les immeubles identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ils sont autorisés sur toitures s'ils ne sont pas vus depuis l'espace public et s'ils sont bien insérés. Ils sont interdits sur les façades.
- Sur les autres immeubles L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition d'être intégrée dans la composition de la couverture, ou sur-imposée au-dessus de la couverture existante

Leur *installation en toiture de bâtiments* est admise sous les conditions suivantes :

- plan des panneaux parallèle au plan de la couverture (si pente > 5%)

- respect de la forme et des dispositions du pan équipé
- répartition harmonieuse et cohérente
- optimisation de la surface d'un pan plutôt que mitage sur plusieurs pans

Implantation au sol :

Leur installatIon au sol ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

On cherchera à :
- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…

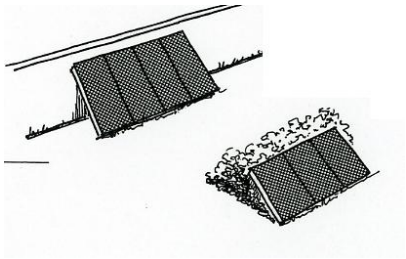


Schéma illustratif

Schéma illustratif

Schéma illustratif

A EVITER
Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation

A PRIVILEGIER
Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

Toute autre technologie innovante (membrane, …) est autorisée dans la mesure où la mise en œuvre respecte les principes précédemment énoncés.

Les éoliennes

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Les pompes à chaleur et climatiseurs

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant.

Uc II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Le coefficient de pleine terre devra être au minimum de 40 % tout en respectant la limite d'emprise au sol. Le calcul de ce coefficient est le suivant :

$$C_{pt} = 1 - \frac{(total\ des\ surfaces\ imperméables \times 1 + total\ des\ surfaces\ semi-perméables \times 0{,}4 + total\ des\ surfaces\ perméables \times 0)}{surface\ de\ la\ parcelle}$$

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

Les parties de terrain non construites sont obligatoirement plantées.

Un espace planté ou boisement équivalent à 40% de la surface de la parcelle sera maintenu ou planté principalement, entre la voie et les constructions.

Les haies devront présenter un caractère paysager varié dans les essences employées, dans des choix de variétés locales diversifiées : voir annexe1 au présent règlement.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 et L.113.2 du Code de l'Urbanisme.

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

Sans objet.

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 espaces verts protégés identifiés au plan (article L 151-29 du code de l'urbanisme) ne pourront être bâtis et devront être maintenus dans leur affectation initiale.
Dans ces espaces identifiés au plan de zonage, 75 % de la surface ne pourra pas être bâtie et devra être maintenue en espace libres.

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

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

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.

Uc 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 ou privées).

Véhicules motorisés :

	Sont exigées pour les constructions à usage de :
Habitation	2 places de stationnement par logement
Artisanat et commerce de détail Hébergement touristique	1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher
Restauration	1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Véhicules 2 roues non motorisés :

Les normes de stationnement vélos s'appliquent à tout projet de bâtiment comprenant plus de 8 logements :

- Constructions à usage d'habitation : la surface dédiée au stationnement des vélos est fixé à 5 % minimum de la surface de plancher créée.
- Constructions à destinations autres que l'habitation : le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

Zone Uc et secteurs

CHAPITRE III de Uc - Équipement et réseaux

Uc-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

Définitions : voir les dispositions générales, Article 8 : Accès et voies privées – définitions

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
On veillera au maintien de la qualité du traitement des passes existantes.

L'accès au terrain ou à l'opération est autorisé sur une voie comportant une piste cyclable en bordure du terrain, dans la limite d'un accès unique par terrain ; dans le cas d'une opération groupée comportant plusieurs lots ou logements, il sera recherché un accès unique coupant la piste cyclable, pour limiter la gêne ou le risque pour la circulation.
Sur l'ensemble du réseau, y compris lorsqu'on traverse une piste cyclable, les accès devront être regroupés au maximum.

Voiries

Les constructions ou installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès et le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtements routiers seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront étudiés en fonction de leurs usages et de leurs pratiques.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il y a lieu de ne pas sur-dimensionner les largeurs de profil et de tenir compte, le cas échéant du partage de l'espace entre piétons et véhicules à moteur.

- Jusqu'à 2 logements, la voie d'accès devra avoir une emprise totale minimum de 3 mètres.
- A partir de 3 logements, la voie d'accès devra avoir une emprise totale minimum de 5 mètres.

En cas de sens unique, notamment lors de création de contre-allées le long des routes départementales, l'emprise minimum de la voie est fixée à 3 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères…).
Les voiries sur l'emprise des pistes cyclables sont interdites (cf. schéma illustratif ci-après).

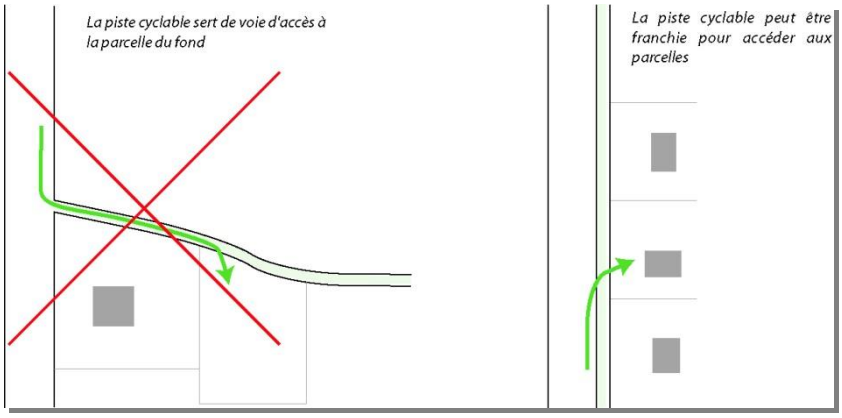


Schéma illustratif

Uc-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 doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la Loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

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

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.

. Electricité, téléphone, télédistribution
Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou pour toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

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

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant. Le dimensionnement de ces dispositifs doit se baser sur une pluie de récurrence 20 ans
Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.
Dès lors qu'une extension de surface de plus de 10% sera demandée, l'ensemble des installations de gestion des eaux pluviales devra être mis en conformité avec les règles ci-dessus.
Les continuités hydrauliques devront être maintenues.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Zone Uc et secteurs

LA ZONE Ue

Définition de la zone

La zone Ue correspond :

- aux secteurs du cimetière existant et projeté
- au secteur d'équipement au nord du bourg (interface entre zone Ua du bourg et AU1)

Objectifs :

Le règlement de la zone vise :

- à permettre les aménagements nécessaires au cimetière.
- à conforter un pôle public d'équipements, aménagements, installations et constructions d'intérêt collectif (équipements , activités, services…)

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

Présentation du règlement :

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

Zone Ue

CHAPITRE I de Ue - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites Mixité fonctionnelle et sociale

Ue I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Pour respecter les objectifs présentés ci-dessus, les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes **sont interdits** :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement, sauf logement de fonction d'une surface maximale de 25 m² et intégré au bâti
- 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, sauf ceux d'intérêt collectif
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

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

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, sauf ceux liés au cimetière et à l'accueil du public
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, sauf dans la zone UE Nord bourg, dans le respect des OAP
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs, sauf dans la zone UE Nord bourg, dans le respect des OAP
- Autres équipements recevant du public, sauf ceux liés au cimetière ou dans les équipements la zone Ue Nord bourg, dans le respect des OAP

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

- Industrie

- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés
- Les dépôts de matériaux et les dépôts de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes)
- Les aires de stationnement de camping-cars
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-314- du 05/07/2000 relative à l'habitat des gens du voyage
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques

Ue-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de Ue - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

1.2. Hauteur maximale

Il n'est pas fixé de règle.

La hauteur des constructions devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour garantir la meilleure insertion paysagère.

1.3. Implantations

Il n'est pas fixé de règle.

L'implantation des constructions devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour garantir la meilleure insertion paysagère.

Ue 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. »*

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

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 ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

1.1. Règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 du CU pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

1.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Il n'est pas fixé de règle.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Ue II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les parties de terrain non construites sont obligatoirement plantées ou aménagées en espace verts.

Les plantations devront présenter un caractère paysager varié dans les essences employées, dans des choix de variétés locales diversifiées : voir annexe1 au présent règlement.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Ue II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules 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.

Zone Ue

CHAPITRE III de Ue - Équipement et réseaux

Uc-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

Définitions : voir les dispositions générales, Article 8 : Accès et voies privées – définitions

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Uc-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 doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

. Assainissement
Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement

. Electricité, téléphone, télédistribution
Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou pour toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle

Zone Ue

LA ZONE UL

Définition de la zone

La zone UL correspond au pôle sportif et de loisirs à l'est du bourg.

Objectifs :
Le règlement de la zone vise à permettre les extensions bâtimentaires, mises aux normes et aménagements nécessaires au pôle sportif et de loisirs, ainsi que les installations liées au pôle sportif et de loisirs et le changement de destination des constructions existantes pour l'accueil ou le développement d'équipements d'intérêt collectif.

Les dispositions réglementaires du projet de Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

Présentation du règlement :

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

Zone UL

CHAPITRE I de UL - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites Mixité fonctionnelle et sociale

UL I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Pour respecter les objectifs présentés ci-dessus, les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes **sont interdits** :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement
- 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
- Cinéma

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

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, sauf changement de destination et extensions des bâtiments existants
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Autres équipements recevant du public, sauf extensions des constructions et bâtiments existants ou constructions non constitutives d'extension de l'urbanisation

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

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés
- Les dépôts de matériaux et les dépôts de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes)
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-314- du 05/07/2000 relative à l'habitat des gens du voyage
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques

UL-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de UL - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

1.2. Hauteur maximale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Implantations

Il n'est pas fixé de règle.

UL 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. »*

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

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 ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

1.1. Règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 du CU pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

1.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les clôtures devront être réalisées en harmonie avec les clôtures existantes ; seront privilégiées les clôtures végétales (éventuellement doublées d'un grillage).

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

UL II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis 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 parties de terrain non construites sont obligatoirement plantées ou aménagées en espace verts.

Les plantations devront présenter un caractère paysager varié dans les essences employées, dans des choix de variétés locales diversifiées : voir annexe1 au présent règlement.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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.

UL II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

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

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de UL - Équipement et réseaux

UL-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

Définitions : voir les dispositions générales, Article 8 : Accès et voies privées – définitions

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

UL-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 doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

. Assainissement

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

. Electricité, téléphone, télédistribution
Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou pour toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UL

LA ZONE Ux et le secteur Uxc

Définition de la zone

La zone Ux est une zone équipée destinée l'implantation d'activités prioritairement artisanales ou industrielles.

Le secteur Uxc est destiné aux activités commerciales, de services, artisanales, de bureaux.

Objectifs :
Le règlement de la zone vise à permettre le confortement et l'aménagement de la zone d'activités économiques.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

Présentation du règlement :

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

CHAPITRE I de Ux - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites Mixité fonctionnelle et sociale

Ux I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Pour respecter les objectifs présentés ci-dessus, les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes **sont interdits** :

Dans la zone Ux :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles, **sauf constructions agricoles pour stockage, garage d'engins ou matériaux agricoles et bâtiments de CUMA**
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement
- Hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

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

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

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

- Centre de congrès et d'exposition

Dans le secteur Uxc :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement
- Hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Cinéma

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

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

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

- Industrie
- Centre de congrès et d'exposition

Sont également interdits et limités :

- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes)
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-314- du 05/07/2000 relative à l'habitat des gens du voyage
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Le grand éolien
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :
    - 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

Ux-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de Ux - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ux II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol de la construction est fixée à 75% de la surface de la parcelle.

La surface de plancher des « show rooms » des activités du secteur secondaire, industrielle est limitée à 20 % de la surface totale de plancher de la construction.

1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère ou 10 mètres au faîtage (par rapport au terrain naturel avant tous travaux).

1.3. Implantations

1.3.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

A défaut d'indications figurant au plan, aucun bâtiment ne pourra s'implanter :

- à moins de 10 mètres de l'axe des voies communales et communautaires,
- à moins de 15 mètres de l'axe pour les établissements classés
- à moins de 15 m de l'axe des voies départementales

1.3.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative.
Lorsqu'ils ne sont pas implantés en limite séparative, ils doivent être à 4 mètres au moins de cette limite.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les locaux à usage de bureaux, lorsqu'ils ne sont pas incorporés dans les bâtiments industriels, doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Ux 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 ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

La charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron doit être respectée, pour les nouveaux espaces et pour les espaces existants.

Les toitures pourront être en tuiles de terre cuite creuse (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux ni peinte ni vernies.
Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre.

L'installation de panneaux photovoltaïque sera privilégiée.

Les toitures terrasses et les toitures en bac acier seront impérativement munies de panneaux photovoltaïques pour les pans bénéficiant d'une exposition favorable à cette technique.

Ux II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis 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

La charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron doit être respectée, pour les nouveaux espaces et pour les espaces existants.
Des espaces plantés doivent être maintenus ou plantés, sur 10% minimum de la surface de la parcelle.
Les haies devront présenter un caractère paysager varié dans les essences employées.

Les parties de terrain non construites et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues. Il sera planté 1 arbre de haute tige pour 25 mètres carrés d'espace libre.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Ux II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

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

Pour le personnel, il est exigé 1 place par emploi.

Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Sont exigés :

Activités artisanales	1 place pour 80 m² de surface de plancher
Activités industrielles	1 place pour 100 m² de surface de plancher
Activités commerciales : - commerces alimentaires - commerces d'équipement - commerces ludiques	 1 place pour 20 m² de surface de vente 1 place pour 35 m² de surface de vente 1 place pour 25 m² de surface de plancher
Restaurants	1 place par 4 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par chambre

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de Ux - Équipement et réseaux

Ux-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

Définitions : voir les dispositions générales, Article 8 : Accès et voies privées – définitions

. Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'opération, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

. Voiries

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Ux-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 doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

. Assainissement

Eaux usées
Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la Loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou issues d'activités commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

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

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.

. Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou pour toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

. Collecte des ordures ménagères

Les opérations groupées devront prévoir des emplacements pour la collecte des ordures ménagères.

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

Il n’est pas fixé de règle.

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

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu’il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l’alignement sur l’espace public.

LA ZONE AU et les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4, AU5 et AU6

Définition de la zone

La zone AU comporte les secteurs suivants :

- **Le secteur AU1 : secteur à urbaniser en extension du bourg nord-ouest**
- **Le secteur AU2 : secteur à urbaniser de La Cossarde nord**
- **Le secteur AU3 : secteur à urbaniser des Peux-Est**
- **Le secteur AU4 : secteur à urbaniser des Peux-Ouest**
- **Le secteur AU5 : secteur à urbaniser de La Cossarde Sud**
- **Le secteur AU6 : secteur à urbaniser de La Noue/ La Berguerie Est**

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

Objectifs :
Le règlement de la zone et des secteurs vise à permettre l'aménagement de quartiers à vocation principale résidentielle, diversifiés, d'hébergement (et équipements associés).

Présentation du règlement :

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

Zone AU et secteurs

CHAPITRE I de AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
Mixité fonctionnelle et sociale

AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Conformément à l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.

Sont interdits :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

Sans objet.

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Le commerce de gros
- Cinéma

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

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

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

- Entrepôt
- Industrie : les activités et constructions dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Bureau dont la surface cumulée est supérieure à 50 m² (emprise au sol) et indépendants de la construction existante
- Centre de congrès et d'exposition

Sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés
- Les dépôts de matériaux et les dépôts de déchets

- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables, sauf en secteur AU2
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes)
- Les aires de stationnement de camping-cars
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-314- du 05/07/2000 relative à l'habitat des gens du voyage
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques

<u>Sont limités ou soumis à des conditions particulières</u>

- Les constructions à usage d'habitation, lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition :

soit :

- qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;

soit :

- qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant

AU1 centre bourg nord ouest	10 lots minimum
AU2 La Cossarde Nord	Sans objet
AU3 Les Peux Est	10 lots minimum
AU4 Les Peux Ouest	8 lots minimum
AU5 La Cossarde Sud	6 lots minimum
AU6 La Berguerie/ La Noue Est	8 lots minimum

sous réserve :

- que l'opération ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone
- que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement

Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.

- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :

- 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

AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Dispositions propres à la production de logements sociaux / aidés

Le nombre de logements exigé est arrondi au chiffre entier supérieur et le découpage d'une opération en tranches successives ne peut permettre de contourner la règle.

AU1 centre bourg nord ouest	- Toute opération de construction ou de lotissement affectée aux logements de moins de 12 logements ou générant une surface de plancher inférieure à 800 m², devra consacrer : **25% minimum** de la surface de plancher du programme ou de la surface du terrain réservés à la création de logements (lotissement), à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. - Toute opération de construction ou de lotissement affectée aux logements, de 12 à 20 logements ou générant une surface de plancher d'au moins 800m² jusqu'à 2000 m² de surface de plancher devra consacrer : **35 % minimum** de la surface de plancher du programme ou de la surface du terrain réservés à la création de logements (lotissement), à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. - Toute opération ou lotissement de plus de 20 logements ou générant une surface de plancher supérieure à 2000 m² devra consacrer : **60% minimum** du programme ou de la surface du terrain réservés à la création de logements (lotissement), à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation). **Il sera exigé une part de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (logements aidés locatifs ou en accession) de 50 % minimum sur l'emprise du secteur AU1.**
AU2 La Cossarde Nord	**. Pour les constructions à usage d'habitation hors résidences démontables constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs :** - Toute opération de construction de 8 logements ou plus ou générant une surface de plancher d'au moins 600 m² devra consacrer **25% minimum** de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. - Toute opération de lotissement affectée aux logements d'une superficie de 2 000 m² et plus devra consacrer **25% minimum** de la surface du terrain réservés à la construction de logements, à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. **. Il n'est pas imposé la réalisation de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation pour les résidences démontables constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs.**

AU3 Les Peux Est	**Il sera exigé une part de de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (logements aidés locatifs ou en accession) de <u>100 % sur l'emprise du secteur AU3</u>.**
AU4 Les Peux Ouest	- Toute <u>opération de construction de 8 logements ou plus ou générant une surface de plancher d'au moins 600 m²</u> devra consacrer <u>30% minimum</u> de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. - Toute <u>opération de lotissement affectée aux logements d'une superficie de 2 000 m² et plus</u> devra consacrer <u>30% minimum</u> de la surface du terrain réservés à la construction de logements, à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. **Il sera exigé une part de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (logements aidés locatifs ou en accession) de 30 % sur l'emprise du secteur AU4.**
AU5 La Cossarde Sud	- Toute <u>opération de construction de 8 logements ou plus ou générant une surface de plancher d'au moins 600 m²</u> devra consacrer **<u>20% minimum</u>** de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur. - Toute <u>opération de lotissement affectée aux logements d'une superficie de 2 000 m² et plus</u> devra consacrer **<u>20% minimum</u>** de la surface du terrain réservés à la construction de logements[1], à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
AU6 La Berguerie/ La Noue Est	- Toute <u>opération de construction</u> devra consacrer **<u>20% minimum</u>** de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur. - Toute <u>opération de lotissement affectée aux logements</u> devra consacrer **<u>20% minimum</u>** de la surface du terrain réservés à la construction de logements[1], à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. **Il sera exigé une part de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (logements aidés locatifs ou en accession) de 20 % sur l'emprise du secteur AU6.**

CHAPITRE II de AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

AU1 centre bourg nord ouest	L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% de la surface de la parcelle.
AU2 La Cossarde Nord	L'emprise au sol des constructions est fixée à 30% de la surface de la parcelle.
AU3 Les Peux Est	L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% de la surface de la parcelle
AU4 Les Peux Ouest	L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% de la surface de la parcelle
AU5 La Cossarde Sud	L'emprise au sol des constructions est fixée à 50% de la surface de la parcelle.
AU6 La Berguerie/ La Noue Est	L'emprise au sol des constructions est fixée à 40% de la surface de la parcelle.

1.2. Hauteur maximale

AU1 centre bourg nord ouest	La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera proportionnée aux constructions environnantes dans un souci d'intégration paysagère selon une perception depuis l'espace public. Les bâtiments annexes ne doivent pas excéder 3,50 m (par rapport au terrain naturel avant tous travaux).
AU2 La Cossarde Nord	La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera proportionnée aux constructions environnantes dans un souci d'intégration paysagère selon une perception depuis l'espace public.
AU3 Les Peux Est	La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera proportionnée aux constructions environnantes dans un souci d'intégration paysagère selon une perception depuis l'espace public. Les bâtiments annexes ne doivent pas excéder 3,50 m (par rapport au terrain naturel avant tous travaux).

AU4 Les Peux Ouest	La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera proportionnée aux constructions environnantes dans un souci d'intégration paysagère selon une perception depuis l'espace public. Les bâtiments annexes ne doivent pas excéder 3,50 m (par rapport au terrain naturel avant tous travaux).
AU5 La Cossarde Sud	La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera proportionnée aux constructions environnantes dans un souci d'intégration paysagère selon une perception depuis l'espace public. Les bâtiments annexes ne doivent pas excéder 3,50 m (par rapport au terrain naturel avant tous travaux).
AU6 La Berguerie/ La Noue Est	La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture par rapport au terrain naturel avant travaux, et sera proportionnée aux constructions environnantes dans un souci d'intégration paysagère selon une perception depuis l'espace public. Cette hauteur est limitée à 4,20 m sur la frange Est de la zone AU6. Les bâtiments annexes ne doivent pas excéder 3,50 m (par rapport au terrain naturel avant tous travaux).

1.3. Implantations

1.3.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

AU1 centre bourg nord ouest	Les constructions principales doivent être implantées entre 0 et 2 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
AU2 La Cossarde Nord	Pas de règle
AU3 Les Peux Est	Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 0 à 5 m depuis l'alignement.
AU4 Les Peux Ouest	Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 0 à 5 m depuis l'alignement.
AU5 La Cossarde Sud	Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 0 à 5 m depuis l'alignement.
AU6 La Berguerie/ La Noue Est	Les constructions principales doivent être implantées entre 0 et 3 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Toutefois,

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- si elles sont justifiées par une organisation contextuelle forte
- si elles permettent de dégager des vues et perspectives intéressantes
- pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectifs sous réserve d'un parti d'aménagement en harmonie avec le tissu existant, notamment pour la création d'un parvis ;
- Pour les constructions annexes

1.3.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

AU1 centre bourg nord ouest	Les constructions principales doivent être édifiées sur au moins une limite séparative latérale. Une implantation différente peut être acceptée si elle permet de dégager des vues et perspectives intéressantes
AU2 La Cossarde Nord	Les constructions principales doivent être implantées à 5 m minium des zones agricoles et naturelles.
AU3 Les Peux Est	Les constructions principales doivent être implantées : - sur les deux limites, si la façade du terrain est inférieure à 10 m. - sur au moins une des limites séparatives dès lors que la façade du terrain est supérieure à 10 m
AU4 Les Peux Ouest	Les constructions principales doivent être implantées : - sur les deux limites, si la façade du terrain est inférieure à 10 m. - sur au moins une des limites séparatives dès lors que la façade du terrain est supérieure à 10 m
AU5 La Cossarde Sud	Les constructions principales doivent être implantées : - sur les deux limites, si la façade du terrain est inférieure à 10 m. - sur au moins une des limites séparatives dès lors que la façade du terrain est supérieure à 10 m
AU6 La Berguerie/ La Noue Est	Les constructions principales doivent être implantées : - sur les deux limites, si la façade du terrain est inférieure à 10 m. - sur au moins une des limites séparatives dès lors que la façade du terrain est supérieure à 10 m Les constructions principales doivent être implantées à 5 m minium des zones agricoles.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

AU II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine 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 ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

Voir les dispositions générales, Article 8 : Accès et voies privées – définitions pour les mentions aux voies/ voiries ouvertes au public ou constructions et installations vues depuis le domaine public.

Les dispositions architecturales générales relatives à l'application de la charte oléronaise sont les suivantes :

OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LOTISSEMENTS

Les découpages parcellaires et l'organisation générale des lots seront conçus de façon à limiter le nombre de terrains de forme régulière, systématiquement orthogonale et de proportion carrée.

Le tracé des voiries s'inspirera des espaces publics traditionnels en évitant notamment les voies de largeur régulière et de linéaire rectiligne. Les aménagements devront favoriser le déplacement pour piétons et cyclistes.

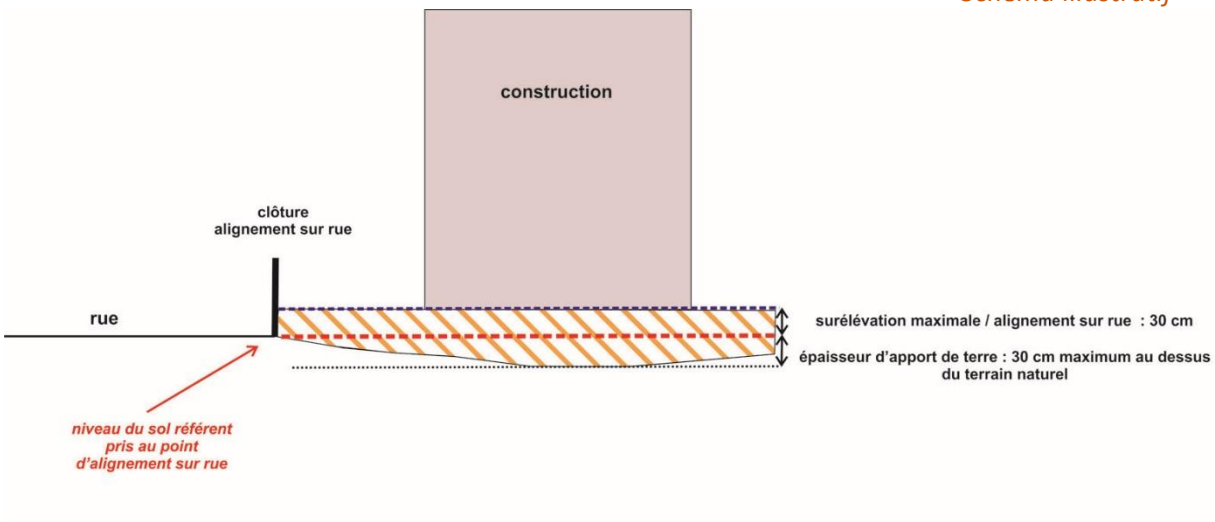
Implantations et volumes

Les sous-sols accessibles de l'extérieur sont interdits.

La surélévation de rez de chaussée peut être supérieure au niveau du sol existant à l'alignement de la rue, pour des raisons techniques justifiées ; dans ce cas, le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 centimètres au-dessus du niveau mesuré au niveau de l'alignement sur rue.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur.

Schéma illustratif



Dispositions pour les façades, ouverture et toitures:

Façades :
Les matériaux utilisés devront avoir des qualités d'aspect satisfaisant, une bonne tenue dans le temps.

Il n'est pas imposé de teinte ou de matériaux pour les façades. Néanmoins quelques règles sont à respecter :

- les matériaux naturels, dont les teintes s'associent facilement, sont à privilégier. Ceci permet d'obtenir une variété de teintes tout en garantissant une cohérence entre elles.
- l'utilisation de la couleur devra exprimer la volumétrie de la construction, le dessin de la façade. En revanche, elle ne doit pas avoir de fonction « maquillage ».

Dans le cadre d'un projet contemporain, d'autres types d'enduits ou bardages pourront être envisagés.
Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain.

Couvertures :
Les couvertures seront traitées en harmonie avec l'environnement urbain et naturel.

Sur le secteur AU1 :
Sur les voies principales et en franges d'opération, les toitures devront être essentiellement à une ou plusieurs pentes, et en tuiles.
En coeurs d'îlot la volumétrie des toitures est plus libre, permettant d'intégrer des toitures terrasses.
Elles pourront également être traitées soit :

- en toiture productrice d'énergie par l'intégration de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.
- en terrasses accessibles réalisées en dalle sur plot, en caillebotis ou en terrasse jardin

Sur les secteurs AU4 et AU6 :
Les pentes de toit seront comprises entre 28 et 33 %.
Les débords maçonnés, les coffres fermés ou les planches de calfeutrement à l'égout des toits sont interdits ; les débords de toit en pignon sont interdits, la rive sera dite à la saintongeaise.

Dispositions pour les clôtures

Les clôtures seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent tant dans leur volume que dans leur aspect.

Tout élément standardisé ou préfabriqué faisant office de clôture ou de brise-vues (panneaux préfabriqués en béton ou en bois, panneaux bois, plastique, bâche, canisse, etc) est interdit.

Les clôtures végétales sont imposées :

- en limites nord-est du secteur AU2
- en limite sud et sud-ouest du secteur AU4

- en limite est du secteur AU6

Dispositions pour les annexes et abris jardins

Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.
Les chalets préfabriqués sont interdits.
Les couvertures en tôle sont interdites.

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.

3°) Les ouvrages techniques apparents, dispositifs liés à l'économie ou à la production d'énergie :

Les édifices techniques :

Les édifices techniques (transformateurs, etc…) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.
Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

. l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
. les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)

Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent-être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

Les appareils de climatisation, les extracteurs

Ils ne doivent pas être apparents ; ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique.
Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel.

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Capteurs solaires thermiques :

L'installation de panneaux est admise à condition d'être intégrée dans la composition de la couverture, ou sur-imposée au-dessus de la couverture existante.

Capteurs solaires photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition d'être intégrée dans la composition de la couverture, ou sur-imposée au-dessus de la couverture existante

Leur *installation en toiture de bâtiments* est admise sous les conditions suivantes :

- plan des panneaux parallèle au plan de la couverture (si pente > 5%)
- respect de la forme et des dispositions du pan équipé
- répartition harmonieuse et cohérente
- optimisation de la surface d'un pan plutôt que mitage sur plusieurs pans

Implantation au sol :

Leur installation au sol ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

On cherchera à :
- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…

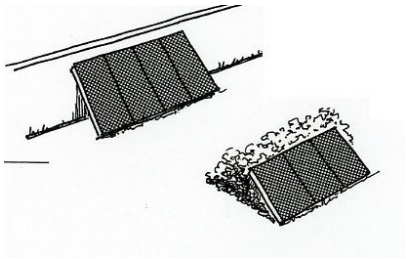


Schéma illustratif

Schéma illustratif

Schéma illustratif

A EVITER
Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation

A PRIVILEGIER
Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

Toute autre technologie innovante (membrane, …) est autorisée dans la mesure où la mise en œuvre respecte les principes précédemment énoncés.

Les éoliennes

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Les pompes à chaleur et climatiseurs

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant.

AU II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Le coefficient de pleine terre devra être au minimum de :

AU1 centre bourg nord ouest	35 %
AU2 La Cossarde Nord	40 %
AU3 Les Peux Est	40 %
AU4 Les Peux Ouest	40 %
AU5 La Cossarde Sud	40 %
AU6 La Berguerie/ La Noue Est	40 %

tout en respectant la limite d'emprise au sol. Le calcul de ce coefficient est le suivant :

$$C_{pt} = 1 - \frac{(total\ des\ surfaces\ imperméables \times 1 + total\ des\ surfaces\ semi-perméables \times 0{,}4 + total\ des\ surfaces\ perméables \times 0)}{surface\ de\ la\ parcelle}$$

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

Les parties de terrain non construites et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues.

Les haies devront présenter un caractère paysager varié dans les essences employées et dans des choix de variétés locales et diversifiées.

Les végétaux trop sophistiqués et les espèces invasives sont interdits.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Les opérations d'ensemble devront comporter obligatoirement un minimum de 10 % d'espaces verts communs.
Elles devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées : trames vertes à conserver et échanges fonctionnels d'espèces terrestres.

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

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

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

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.

Les clôtures végétales sont imposées :

- en limites nord-est du secteur AU2
- en limite sud et sud-ouest du secteur AU4
- en limite est du secteur AU6

AU II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Véhicules motorisés :

Habitation	2 places de stationnement par logement Dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations…), il sera aménagé sur les espaces communs, une place par tranche de deux logements. (Pour 6 logements : 3 places supplémentaires).
Constructions à destinations autres que l'habitation	le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Véhicules 2 roues non motorisés :

Les normes de stationnement vélos s'appliquent à tout projet de bâtiment comprenant plus de 5 logements :

- Constructions à usage d'habitation : la surface dédiée au stationnement des vélos est fixé à 5 % minimum de la surface de plancher créée.
- Constructions à destinations autres que l'habitation : le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

AU-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

Définitions : voir les dispositions générales, Article 8 : Accès et voies privées – définitions

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

L'accès au terrain ou à l'opération est autorisé sur une voie comportant une piste cyclable en bordure du terrain, dans la limite d'un accès unique par terrain ; dans le cas d'une opération groupée comportant plusieurs lots ou logements, il sera recherché un accès unique coupant la piste cyclable, pour limiter la gêne ou le risque pour la circulation.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

Sur l'ensemble du réseau, les accès devront être regroupés au maximum.

Voiries

Les constructions ou installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès et le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

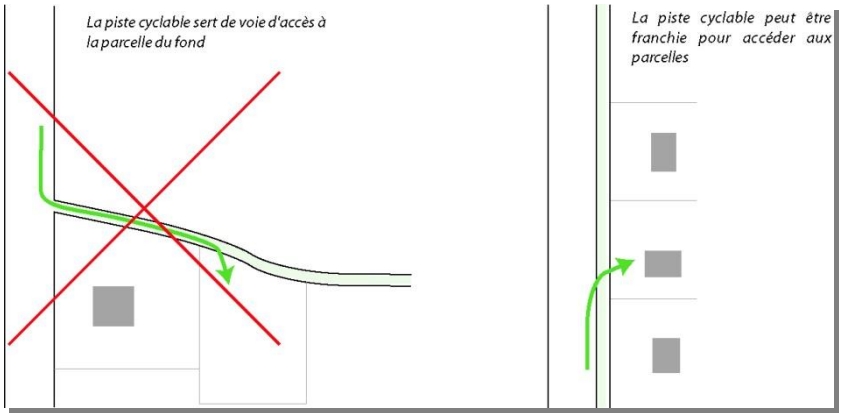
Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtements routiers seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront étudiés en fonction de leurs usages et de leurs pratiques.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il y a lieu de ne pas sur-dimensionner les largeurs de profil et de tenir compte, le cas échéant du partage de l'espace entre piétons et véhicules à moteur.

En cas de sens unique, notamment lors de création de contre-allées le long des routes départementales, l'emprise minimum de la voie est fixée à 3 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères…).
Les voiries sur l'emprise des pistes cyclables sont interdites (cf. schéma illustratif ci-après).



AU-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 doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la Loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.
L'évacuation des eaux usées industrielles ou issues d'activités commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

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

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.

. Electricité, téléphone, télédistribution
Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou pour toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

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

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant. Le dimensionnement de ces dispositifs doit se baser sur une pluie de récurrence 20 ans
Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.
Dès lors qu'une extension de surface de plus de 10% sera demandée, l'ensemble des installations de gestion des eaux pluviales devra être mis en conformité avec les règles ci-dessus.
Les continuités hydrauliques devront être maintenues.

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

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

LA ZONE 1AU

Définition de la zone et du secteur

Zone 1AU : zone à urbaniser à moyen-long terme, après modification ou révision du PLU

- **centre bourg nord-ouest**
- **sud « La Remigeasse »**

Objectifs :

- assurer le développement mesuré des quartiers résidentiels à moyen terme (zones à urbaniser fermées)
- Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités sont « gelés » dans l'attente de la modification ou révision du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de 1AU - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE I de 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE I de 1AU - Équipement et réseaux

Zone 1AU

CHAPITRE I de 1AU

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

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

- Toutes les constructions sont interdites à l'exception des équipements d'infrastructures et d'intérêt collectif liés aux infrastructures.

- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :
  - 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

1AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Zone 1AU

CHAPITRE II de 1AU

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

1AU-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise maximale

Sans objet.

1.2. Hauteur maximale

Sans objet.

1.3. Implantations

Sans objet.

1AU-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Sans objet.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Sans objet.

1AU-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis 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

Sans objet.

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

Sans objet.

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 haies protégées portées au plan doivent être maintenues (sauf au droit des accès aux parcelles).

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

Sans objet.

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

Sans objet.

1AU-II-4 - Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Type ainsi que les principales caractéristiques

Sans objet.

Minoration de ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

Sans objet.

Dans les conditions définies par la loi, fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Sans objet.

CHAPITRE III de 1AU

Équipement et réseaux

1AU-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

Définitions : voir les dispositions générales, Article 8 : Accès et voies privées – définitions

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

1AU-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

Sans objet.

1. 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

Sans objet.

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

Sans objet.

Zone 1AU

LA ZONE A et secteurs AR et AoR

Définition de la zone
La zone A correspond à l'espace agricole.

La zone A comprend :
- le secteur AR : espace agricole en espaces remarquables.
- le secteur AoR : espace aquacole en espaces remarquables.

Objectifs :
Le règlement de la zone A vise à favoriser l'activité et les usages agricoles, dans le respect du site.

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 et AoR 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.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels 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

Zone A et secteurs AR et AoR

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

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 :
    - soit en continuité de bâtiments existants dans le respect des dispositions de l'article A-II-1
    - soit dans un bâtiment existant pouvant faire l'objet d'un changement de destination, repéré au plan au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme,

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 d'habitations existantes dans le respect des dispositions de l'article A-II-1
  - Les logements non permanents (chambres d'hôtes, meublés de tourisme…) aménagés dans des bâtiments existants (habitation existante ou bâtiment existant pouvant faire l'objet d'un changement de destination, repéré au plan au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme) dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- 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 :
    - l'hébergement touristique, à condition que son aménagement soit réalisé dans des bâtiments existants (habitation existante ou bâtiment existant pouvant faire l'objet d'un changement de destination, repéré au plan au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme
- 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
- 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, sauf :
    - l'extension des bâtiments à usage industriel existants à l'approbation du PLU, sous réserve de respecter les dispositions de l'article A-II-1 du présent règlement
- Bureaux
- Entrepôts
- Centre de congrès et d'exposition

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 AR et AoR :

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

Dans l'emprise des espaces proches du rivage portée au plan de zonage, les dispositions de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme s'appliquent.

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

Sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés
- Les dépôts de matériaux et les dépôts de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes)

- Les aires de stationnement de camping-cars
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-314- du 05/07/2000 relative à l'habitat des gens du voyage
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Le grand éolien
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :
    - 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

A-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Zone A et secteurs AR et AoR

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.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

Extensions des habitations :

L'emprise au sol est limitée à 20 m², en une seule fois.

Dans les espaces proches du rivage portés au plan, l'emprise au sol est limitée à 10 m² en une seule fois.

1.2. Hauteur maximale

Extensions des habitations :

La hauteur de la construction en extension est limitée à 4,50 m maximum.
Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un aménagement ou l'extension d'une construction existante présente une hauteur supérieure, dans la limite de la hauteur de la construction existante.

1.3. Implantations

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.

Extensions des habitations :

La construction en extension doit s'inscrire dans le sens volumétrique de la construction existante, ou perpendiculairement.

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. »*

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

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

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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 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 plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

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 espaces verts protégés identifiés au plan (article L 151-19 du code de l'urbanisme) ne pourront être bâtis et devront être maintenus dans leur affectation initiale.

Zone A et secteurs AR et AoR

Les mares et points d'eau douce identifiés au plan de zonage doivent être conservés. Il est interdit de les boucher ou d'altérer leur rôle fonctionnel hydraulique.

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.

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.

Zone A et secteurs AR et AoR

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

Définitions : voir les dispositions générales, Article 8 : Accès et voies privées – définitions

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 doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées
Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.
Si ce réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la Loi en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.
L'évacuation des eaux usées industrielles ou issues d'activités commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sans objet.

Zone A et secteurs AR et AoR

LA ZONE N et secteurs Na, Nc, Ne, Nt1, Nt2, NR

Définition de la zone
La zone N naturelle comporte les secteurs suivants :

Na	Secteur d'équipements et dépôts de matériaux - Ecopôle
Nc	Secteurs des Zones A Camper (zones d'aménagement concerté de camping et de caravanage)
Ne	Secteur de La Cailletière
Nt1	Secteur d'hébergement touristique : camping, HLL
Nt2	Secteur d'hébergement touristique : villages de vacances, colonies de vacances
NR	Secteurs naturel et boisés remarquables

Objectifs :
Le règlement de la zone N vise à :
- préserver la zone naturelle
- préserver la valorisation du site paysager, des boisements
- prendre en compte les usages et constructions existantes au sein de la zone N et de ses secteurs, dans le respect de la Loi Littoral et des servitudes d'utilité publique, notamment le site classé et le PPRN

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

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels 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 :
- N I - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- N-II- Caractéristiques architecturale, environnementale et paysagère
- N-III- Équipement et réseaux

Zone N et secteurs

CHAPITRE I de N

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

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

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

En zone N :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Sans objet

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 » :

- Logement, sauf extension des habitations existantes, dans le respect des dispositions de l'article N-II-1
- 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 :
    - l'hébergement touristique, à condition que son aménagement soit réalisé dans des bâtiments existants (habitation existante ou bâtiment existant pouvant faire l'objet d'un changement de destination, repéré au plan au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme
- 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 dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral
- 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, sauf :
  - l'extension des bâtiments à usage industriel existants à l'approbation du PLU et constructions non constitutives d'extension de l'urbanisation, sous réserve de respecter les dispositions de l'article N-II-1 du présent règlement
- Bureaux
- Entrepôts
- Centre de congrès et d'exposition

En secteur Na : (Ecopôle)

Rappel : les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement
- 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
- Cinéma

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

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, sauf changement de destination et extensions des bâtiments existants
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral
- Autres équipements recevant du public, sauf extensions des constructions et bâtiments existants

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

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

En secteur Ne : (Cailletière)

Rappel : les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles sauf changement de destination et extensions des bâtiments existants
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement
- Hébergement sauf si son aménagement est réalisé dans des bâtiments existants (bâtiment existant pouvant faire l'objet d'un changement de destination, repéré au plan au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme)

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail, sauf si son aménagement est réalisé dans des bâtiments existants (bâtiment existant pouvant faire l'objet d'un changement de destination, repéré au plan au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme)
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

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

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, sauf changement de destination **(**bâtiment existant pouvant faire l'objet d'un changement de destination, repéré au plan au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme)
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Autres équipements recevant du public, sauf extensions des constructions et des bâtiments existants

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

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

<u>En secteurs Nc (ZAC du secteur de Bussac):</u>
Rappel : les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Sont interdits :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :
- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :
- Logement
- 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
- 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 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

<u>Sont seuls autorisés :</u>
- L'entretien des constructions et installations <u>régulièrement autorisées</u>

<u>En secteurs Nt1, Nt2 :</u>

Rappel : les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement, sauf extension du bâtiment (logement de gardiennage existant), non constitutive d'extension de l'urbanisation au sens de l'article L 121-8 du CU
- 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, <u>sauf :</u>
  - aménagements sans durcissement, ni imperméabilisation des sols, ni extension,
  - mise aux normes des installations existantes à la date d'approbation du PLU,
  - démolition/ reconstruction dans la limite de l'emprise du bâtiment existant,

    à conditions :
    - d'être nécessaire à l'exploitation ou à l'amélioration des sites d'hébergements touristiques autorisés à la date d'approbation du PLU,
    - de ne pas augmenter les capacités d'accueil d'hébergement,
    - de ne pas porter atteinte aux boisements existants
    - de ne pas étendre la superficie des campings dans les espaces soumis aux risques naturels

  <u>et sauf :</u>
  - aménagements nécessaires à l'entretien des espaces naturels et boisés,
  - aménagements hydrauliques présentant un intérêt général,
  - installation de clôtures,

    à condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants et aux espaces protégés
- Cinéma

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

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, <u>sauf changement de destination et extensions des bâtiments existants</u>
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, <u>dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral</u>
- Autres équipements recevant du public, <u>sauf extensions des constructions et bâtiments existants</u>

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

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

En secteur NR :

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 N et TOUS secteurs :

Sont également interdits ou limités :

- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les aires de stationnement de camping-cars
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- Les résidences démontables constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes)
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-314- du 05/07/2000 relative à l'habitat des gens du voyage
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, sauf en zone N
- Le grand éolien
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :
    - 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

De plus,

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.
Dans l'emprise de la bande littorale portée au plan de zonage, les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

N-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de N

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

N-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 secteur NR les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

Extensions des habitations :
En zone N uniquement, en dehors de la bande littorale et des espaces proches du rivage :
L'emprise au sol est limitée à 20 m², en une seule fois.

1.2. Hauteur maximale

Extensions des habitations :
La hauteur de la construction en extension est limitée à 4,50 m maximum.
Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un aménagement ou l'extension d'une construction existante présente une hauteur supérieure, dans la limite de la hauteur de la construction existante (sauf dans les espaces proches du rivage ou la hauteur reste limitée à 4,50 m)

1.3. Implantations

Les lignes de recul et d'alignements repérés au plan doivent être respectées.

Extensions des habitations :
La construction en extension doit s'inscrire dans le sens volumétrique de la construction existante, ou perpendiculairement.

N-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 de l'île d'Oléron et en conserver les perspectives.
Voir les dispositions générales, Article 8 : Accès et voies privées – définitions pour les mentions aux voies/ voiries ouvertes au public ou constructions et installations vues depuis le domaine public.

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 :

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, identifié au plan de zonage :

Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 du CU

Volumes :
Les volumes, formes et hauteurs d'origine seront maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.
La démolition des constructions et des éléments non constitutifs du bâti d'origine est autorisée.

La création d'ouvertures supplémentaires est interdite sur les moulins et les petites dépendances lorsqu'elles forment l'alignement sur rue.

L'unité architecturale des façades sera respectée quelle que soit la destination des constructions.

Moyens et modes de faire :
Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés selon les techniques et avec les matériaux correspondant à leur époque de création, en respectant ou en restituant les mises en œuvre et l'aspect architectural originel.

Des techniques et des matériaux de substitution peuvent être autorisés à la condition de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.

a) pierres de taille
Les parties et éléments en pierres de taille ne seront ni peints ni enduits. Les façades ou éléments peints devront être décapés. L'emploi de techniques risquant de dénaturer les parements tels que sablage, ponçage ou piquage est interdit.

Les éléments ou parties dégradés seront soit remplacés en pleine masse à l'exclusion de plaquages, soit réparés au moyen d'un mortier de pierre broyée.

b) façades enduites

Lorsque la façade est ou était enduite, la mise à nu des moellons est interdite.
Les enduits existants seront soit nettoyés en conservation d'enduits anciens, soit refaits. Dans ce cas les prescriptions suivantes seront respectées.
Seules les parties de maçonnerie non appareillée seront enduites avec un enduit à base de chaux aérienne ou faiblement hydraulique. La finition sera exclusivement talochée lissée.
Les enduits au ciment, les mono-couches, les résines et les peintures sont interdits.
Un badigeon à base de chaux pourra être mis en œuvre en finition ou en cas de simple entretien d'un enduit support conservé.

c) façades et faces en moellons apparents

Les murs et façades des éléments construits comme les puits, les dépendances, les ouvrages dont le moellon demeure apparent devront bénéficier soit d'un rejointoiement, soit d'un enduit à fleur de moellons à base de chaux aérienne exclusivement.

d) toitures

Les pentes de toitures existantes seront conservées.
Les toitures devront être constituées de tuiles canal de tonalités mélangées ou de tuiles de réemploi en terre cuite naturelle.
Les lanterneaux ne sont autorisés que dans des dimensions inférieures à 0,25 m² et à la condition de ne pas être visible depuis le domaine public et d'être posés sans ressaut sur la couverture.
Les dalles, chenaux, descentes seront exclusivement en zinc.
Les toitures des bâtiments à caractère balnéaire du XIXe s. seront refaites dans le matériau originel.
Les toitures des moulins seront en bardeaux de bois.

e) menuiseries, ferronneries, fermetures

Les menuiseries, ferronneries et fermetures seront soit réparées en conservation soit remplacées. Dans ce cas, seul le matériau d'origine sera utilisé. Des matériaux de substitution pourront être choisis à condition de ne pas dénaturer l'aspect final. Dans ce cas, les sections, dimensions et formes des éléments d'origine seront reproduites.
L'usage de matériaux d'aspect plastique ou de l'aluminium est interdit.

f) décor

Certains éléments du décor originel présents en façade seront restaurés. En aucun cas ils ne pourront être détruits ou masqués par une peinture ou un enduit.

g) coloration

Les menuiseries, ferronneries, portes et volets seront exclusivement peints dans les colorations admises par la palette de couleur établie pour l'île d'Oléron.

h) Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades des bâtiments identifiés au plan est interdit sur les façades visibles depuis la rue.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme) :

Il n'est pas fixé de règle.

N-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Il n'est pas fixé de règle.

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 d'essences locales.

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 plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.

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 arbres protégés identifiés au plan de zonage doivent être conservés, sauf justification motivée, notamment raison sanitaire.

Les mares et points d'eau douce identifiés au plan de zonage doivent être conservés. Il est interdit de les boucher ou d'altérer leur rôle fonctionnel hydraulique.

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.

N-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

Sans objet.

Zone N et secteurs

CHAPITRE III de N
Équipement et réseaux

N-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

Définitions : voir les dispositions générales, Article 8 : Accès et voies privées – définitions

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

N-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 doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

. Assainissement

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement ou disposer d'un système d'assainissement autonome aux normes.

. Electricité, téléphone, télédistribution
Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou pour toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sans objet.

Zone N et secteurs

ANNEXES

ANNEXES

ANNEXE 1

PALETTE DE COULEURS
CHARTE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU PAYS MARENNES OLERON

Ile d'Oléron

Rouges et bruns, quartiers balnéaires

RAL 3000
RAL 3009
RAL 3011
RAL 3012
RAL 3013

Couleurs claires, maisons de ville

RAL 1014
RAL 1015
RAL 7032
RAL 7032
RAL 7035
RAL 9010
Non référencé RAL
Non référencé RAL

Nuances des bleus en bordure d'océan

RAL 5000
RAL 5003
RAL 5004
RAL 5007
RAL 5011
RAL 5012
RAL 5017
RAL 5019
RAL 5023
RAL 5024
Non référencé RAL
Non référencé RAL

Gamme des verts dans toute l'île

RAL 6005
RAL 6011
RAL 6017
RAL 6019
RAL 6021
RAL 6028
RAL 6032
RAL 5019
Non référencé RAL

ANNEXES

ANNEXE 2

LISTE INDICATIVE D'ESSENCES LOCALES

QUE PLANTER DANS LES ILES ?

D'une façon générale, plantez les mêmes essences que celles qui poussent naturellement dans votre région : vous éviterez ainsi les échecs et faciliterez l'intégration de votre jardin dans son environnement.

Essences	Taille (en mètres)	Port	Persistance du feuillage	Nature du sol	Vitesse de croissance	Elément décoratif	Effet décoratif optimal en	Résistance aux parasites et maladies	Résistance au bord de mer	Utilisations* préférentielles	Distances* de plantation (en mètres)	Prix moyen en Francs (1) correspondant à la hauteur en cm	
ARBRES													
CHENE PÉDONCULÉ	20 et +	étalé	non	frais, nature variée	lente	–	–	moyenne	à éloigner	bois./brise vent	0,60 à 1 / 8 à 10	30/45 :	3,50 F.
CHENE PUBESCENT	10-20	étalé	non	sec, calcaire	très lente	–	–	moyenne	à éloigner	bois./brise vent	0,60 à 1 / 8 à 10	30/45 :	4,00
CHENE VERT	5-10	étalé	oui	sec, nature variée	lente	–	–	moyenne	excellente	bois./alignem.	5 à 6	80/100 :	50 à 56
CYPRES DE LAMBERT	10-20	érigé	oui	frais, prof., nat. var.	rapide	–	–	moyenne	excellente	haie/brise vent	0,60 à 1 / 3 à 4	125/150 :	38 à 40
EUCALYPTUS GUNI	15-20	érigé	oui	frais, siliceux	très rapide	feuil. vert glauque	–	bonne	bonne	boisement/isolé	6 à 8	80/100 :	36 à 42
MIMOSA	8-10	érigé	non	siliceux	rapide	floraison jaune	février-mars	peu sensible	à éloigner	massif/isolé	6 à 8	60/80 :	35 à 40
PEUPLIER NEIGE	20 et +	érigé	non	fr. argil. sabl. sec	très rapide	feuil. blc. dessous	–	bonne	excellente	massif/alignem.	2 x 2 / 6 à 8	200/250 :	38 à 44
PIN D'ALEP	10-20	étalé	oui	sec, calcaire	assez rapide	–	–	moyenne	excellente	alignement/isolé	8	80/100 :	45 à 50
PIN PARASOL	10-20	étalé	oui	siliceux	assez lente	port particulier	–	moyenne	excellente	bois./aligne./isolé	6	125/150 :	140 à 160
PIN MARITIME	20 et +	érigé	oui	siliceux	rapide	–	–	moyenne	excellente	boisement/isolé	2 x 2	125/150 :	100 à 120
PIN SYLVESTRE	10 et +	érigé	oui	siliceux	très rapide	écorce rougeâtre	–	moyenne	excellente	boisement/isolé	2 x 2	125/150 :	110 à 130
ARBUSTES	Taille (en mètres)	Exposition	Persistance du feuillage	Nature du sol	Vitesse de croissance	Elément décoratif	Effet décoratif optimal en	Résistance aux parasites et maladies	Résistance au bord de mer	Utilisations préférentielles	Distances de plantation (en mètres)	Prix moyen en Francs (1) correspondant à la hauteur en cm	
ARGOUSIER	3-4	soleil	non	calcaire, siliceux	rapide	fruits orangés	septembre	–	excellente	haie, dunes	0,80 / 1 à 2	60/90 :	24 à 27 F.
ARROCHE (pourpier de mer)	1-2	soleil	1/2 persistant	siliceux	rapide	feuillage glauque	–	–	excellente	haie	0,50 à 0,60	60/80 :	16 à 19
ÉLÉAGNUS EBBENGEÏ	2-3	soleil	oui	argileux, sableux	rapide	feuillage argenté	–	–	excellente	haie, massif	0,60 à 0,80	40/60 :	33 à 35
ESCALLONIA	1-2	soleil	oui	argileux, frais	rapide	floraison rose	juin à sept.	–	à éloigner	haie, massif	0,80 à 1	60/80 :	30 à 33
FUSAIN	2-5	mi-ombre/soleil	oui	calcaire, sableux	rapide	fruit rouge-rosé	septembre	sensible	excellente	haie, massif	0,60 à 0,80 / 1	40/50 :	30 à 35
OLÉARIA	1-4	soleil	oui	léger, sec	rapide	floraison blanche	août	–	excellente	haie, massif	0,80 à 1	60/80 :	33 à 38
OLIVIER DE BOHEME	4-8	soleil	non	argileux, calcaire	rapide	feuil. et fl. argent.	mai-juin	–	excellente	haie, massif	1 / 2 x 2	60/90 :	25 à 30
PHORMIUM	1-2	soleil	oui	sableux, acide	rapide	feuillage pourpre	–	–	excellente	haie, massif	0,60 à 1	40/60 :	35 à 40
PITTOSPORUM	3-4	soleil	oui	léger, frais, acide	moyenne	floraison blanche	juin	–	excellente	haie, massif	0,80 à 1	60/80 :	35 à 40
SÉNÉCIO	1-2	soleil	oui	calcaire, sec	moyenne	floraison jaune	juin-juillet	–	excellente	haie, massif	0,50 à 0,60	40/60 :	35 à 40
SÉNÉCON	2-3	soleil	1/2 persistant	siliceux, sec	moyenne	feuillage glauque	–	–	excellente	haie, massif	0,80 à 1	60/80 :	24 à 27
TAMARIS	2-4	soleil	non	calc., sili., humide	rapide	floraison rose	print. ou été	–	excellente	haie, massif	0,60 à 0,80 / 1 à 2	60/90 :	24 à 27

(1) Prix valeur printemps 1980 – T.T.C. – Fourniture seule.
* Ces deux colonnes sont à lire en correspondance. Par exemple : bois. : plantation de 0,60 à 1 m / brise vent : plantation de 8 à 10 m.

QUELQUES RECOMMANDATIONS PARTICULIERES A VOTRE RÉGION

- Eviter de mélanger terre de Bri et terre de Groies.
- Dans les zones de sable et de Groies, planter à l'automne.
- Dans les zones de marais : planter au printemps.
- Eviter de planter ou de transplanter des sujets trop développés (risque de flétrissement : bassinages fréquents).
- Veiller tout particulièrement au tuteurage.
- En bord de mer :
  - mettre de la tourbe brune dans les trous de plantation (2 à 3 kg),
  - planter le plus tard possible après les tempêtes de printemps (fin mars - début avril),
  - tailler les arbustes de protection à partir de mi-avril,
  - bassiner le feuillage des végétaux très exposés aux embruns et n'utiliser que des essences à petites feuilles facilement agitées par le vent,
  - veiller à compenser par l'arrosage les pertes en eau subies par transpiration.

LES ESSENCES RENCONTRÉES

Le chêne pubescent, le chêne pédonculé, le mimosa, le peuplier neige mais aussi...

LE CHENE VERT

LE PIN MARITIME

LE CYPRES DE LAMBERT

LE TAMARIS

LISTE COMPLEMENTAIRE

ESPECES RECOMMANDEES

DANS LES ZONES AGRICOLES :

-Chêne vert
-Frêne
-Orme
-Troène
-Fusain d'Europe
-Néflier
-Alaterne
-Noisetier
-Noyer
-Erable champêtre et de Montpellier
-Aulne
-Viorne
-Lantane
-Obier
-Laurier tin
-Fruitiers (pommier, prunier, poirier) sauf prunus à feuille rouge
-…

DANS LES ZONES DE MARAIS

-Tamaris
-Orme
-Frêne
-…

ANNEXE 3

LES BATIMENTS D'ACTIVITES
CHARTE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU PAYS MARENNES OLERON

ARTISANAT, DÉPÔTS

Une architecture simple pour des surfaces de taille moyenne avec un investissement limité

Les bâtiments d'activités de l'artisanat, les dépôts, les services, présentent des besoins mesurés en surface pour un investissement mesuré. Cette caractéristique permet de traiter les bâtiments de manière simple, de forme parallélépipédique couverte par une toiture favorisant leur insertion au contexte.
Sur la base d'un volume simple, de nombreuses possibilités d'aspect peuvent être retenues.

Les façades
Elles peuvent être constituées de différents matériaux qui vont animer ou fractionner visuellement le volume. Les associations enduits - bardage de bois, bardage de bois - métal et la matérialisation d'un soubassement (peinture) offrent toute une gamme d'animations.

Les menuiseries
Les menuiseries et les jours sont à traiter en grands panneaux transparents (vitrages ou polycarbonates) ou en bandeaux plus longs que larges.
Les portails peuvent être en bardage bois sur cadre métallique ou en métal. Dans ce cas, on privilégiera des panneaux lisses en galvanisé peint plutôt que des bacs acier nervurés.

Les toitures
De préférence en tuiles romanes ou en canal sur plaques ondulées de fibre. Les entrepôts et hangars peuvent utiliser les plaques ondulées colorées ou teintées. Les bacs acier nervurés sont mal adaptés.

LES ÉLÉMENTS INTRUS

- les bâtiments d'activité imitant l'architecture domestique
- les maçonneries en blocs de ciment visibles ou mal enduites
- les bariolages de couleur, les bâtiments « enseignes »
- les clôtures hétéroclites
- les aires de stockage et de dépôt visibles des voies publiques

Paysage Urbanisme Architecture - Pays Marennes Oléron

ANNEXES

ANNEXE 4

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Les espaces non construits doivent favoriser l'infiltration des eaux dans le sous-sol et la présence d'une biodiversité faunistique et floristique. Pour favoriser le végétal dans les espaces urbains, un coefficient de pleine terre vient compléter le coefficient d'emprise au sol.

Le principe de ce coefficient est de pouvoir ajuster la surface dite de pleine terre en fonction de la perméabilité des matériaux utilisés.

Pour le calcul de ce coefficient, on retiendra trois types de surface :

Surface imperméable **Coefficient = 1** Béton, bitume, dalles jointive (joints ciments), …	
Surface semi-perméable **Coefficient = 0,4** Dallage sans joint ou à joints large, grave compact, pavé autobloquant, toiture végétalisée, …	
Surface perméable **Coefficient = 0** Plantation pleine terre, allée gravillonnée	

Le calcul du coefficient de pleine terre est le suivant :

$$C_{pt} = 1 - \frac{(total\ des\ surfaces\ imperméables \times 1 + total\ des\ surfaces\ semi-perméables \times 0{,}4 + total\ des\ surfaces\ perméables \times 0)}{surface\ de\ la\ parcelle}$$

Le coefficient de pleine terre devra être au minimum de 35 % tout en respectant la limite d'emprise au sol.

Exemple :

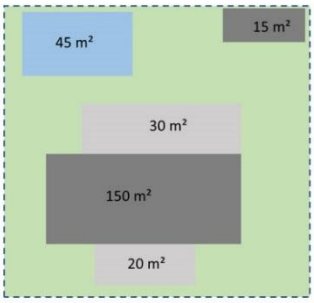
<u>Propriétaire 1 :</u>

Sur une parcelle de 400 m², il dispose d'une maison de 150 m² et d'une annexe de 15 m². Il a aménagé une terrasse de 20 m² à l'avant de sa maison et une autre de 30 m² à l'arrière. Il a également construit une piscine de 45 m².

Pour rappel, l'emprise au sol est la somme des surfaces de constructions, de terrasses et de piscines. Dans le présent exemple, on a :

$$Emprise\ au\ sol = 165\ m^2 + 50\ m^2 + 45\ m^2 = 260\ m^2$$

$$C_{pt} = 1 - \frac{(260 \times 1 + 0 \times 0{,}4 + 140 \times 0)}{400} = 0{,}35 = 35\ \%$$



Le propriétaire a atteint en constructibilité la limite de 65 % d'emprise au sol. Le coefficient de pleine terre est donc de 35 %. Il ne pourra faire aucun autre aménagement (allée d'accès à la piscine, allée d'accès à l'annexe, …) si le matériau n'est pas perméable.

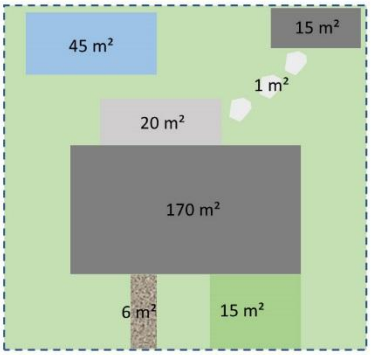
Propriétaire 2 :

Sur une parcelle de 400 m², il dispose d'une maison de 170 m² et d'une annexe de 15 m². Il a aménagé une terrasse de 20 m² à l'arrière de sa maison d'où part une allée en pas japonais pour rejoindre son annexe. Il a également construit une piscine de 45 m². A l'avant de sa maison se présente une allée d'accès à sa maison de 6 m² en gravillon et une aire de stationnement de 15 m² semi-enherbée.

Pour rappel, l'emprise au sol est la somme des surfaces de constructions, de terrasses et de piscines. Dans le présent exemple, on a :

$$Emprise\ au\ sol = 185\ m^2 + 20\ m^2 + 45\ m^2 = 250\ m^2$$

$$C_{pt} = 1 - \frac{(250 \times 1 + 16 \times 0{,}4 + 134 \times 0)}{400} = 0{,}36 = 36\ \%$$



Le propriétaire n'a pas atteint la limite de 65 % d'emprise au sol. En utilisant des matériaux semi-perméables et en réduisant la surface d'emprise au sol, le propriétaire a pu, en plus d'avoir une maison plus grande, créer des allées d'accès dans son jardin.

ANNEXE 5

ARCHEOLOGIE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Arrêté n° 05.17.093/486

ARRETE
définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Dolus-d'Oléron (Charente-Maritime)

LE PREFET DE LA REGION POITOU-CHARENTES,
PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME,
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
COMMANDEUR DANS L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

VU le code du patrimoine, et notamment son livre V ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-2-4, R. 421-38-10-1 et R. 442-3-1 ;

Considérant l'intérêt historique et archéologique de la commune de Dolus-d'Oléron, notamment la présence d'anciens marais dont les limites sont propices à toute occupation humaine ancienne allant de la Préhistoire (la Perroche) au Moyen Age (la Poltière) en passant par l'époque antique (les Vaches, la Grande Endouze) ;

ARRETE

Article 1 : Sur l'étendue de la commune de Dolus-d'Oléron sont définis deux types de zones géographiques figurées sur les documents graphiques annexés au présent arrêté :

- dans la zone géographique " A " (Les Chapelles, Les Tombes, La Morinière, Les Grissotières, St-André, La Perroche, Marais de la Perroche), toutes les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand-Rue, 86020 Poitiers Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;

- dans la zone géographique " B " (Grand Village, Allards, Beauregard, La [illegible] Rondeaux, Méré, Le Riveau, Le Deu, Grande Taverne, L'Ecuissière, Beaurepaire, La Remigeasse, Les Sables, Le Sableau, La Maratte, La Motte), les demandes de permis de construire, de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 2000 m² ;

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m² s'applique sur le reste du territoire communal.

Article 2 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Charente-Maritime.
L'arrêté et ses plans de zonage (3 feuillets A3 : 1 tableau d'assemblage au 1/50.000 et 2 feuilles au 1/25.000) seront adressés par le préfet du département de la Charente-Maritime au maire de Dolus-d'Oléron, aux fins d'affichage en mairie pendant un délai d'un mois minimum.
L'arrêté et ses plans de zonage seront également consultables à la direction départementale de l'équipement (subdivision de L'Ile d'Oléron) et au service départemental d'architecture et du patrimoine.

Article 3 : Le directeur régional des affaires culturelles et le préfet de la Charente-Maritime sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

2 8 JUIN 2005

Le Préfet de Région
et par délégation
le Directeur Régional des
Affaires culturelles

Jean-Claude VAN DAM

ANNEXE 6

DELIBERATION POUR SOUMETTRE LES CLOTURES A DECLARATION PREALABLE

DÉPARTEMENT de la
CHARENTE MARITIME
Arrondissement de ROCHEFORT
Commune de DOLUS D'OLÉRON

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :

en exercice : 23
présents : 20
votants : 20

L'an deux mil neuf, le vingt-quatre février à 19 heures 30,
le Conseil Municipal de la Commune de DOLUS D'OLÉRON
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie
sous la présidence de **Monsieur Jean-Jacques BAZERBES**, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : le 16 février 2009

PRÉSENTS : Mmes BODIN – CÉSAR – LECULLIÉ – MONTIL
NADEAU – NORMANDIN – PAJOT
ROVALDIERI
MM AUBRIERE – CHEVALIER – DELANOUE
ERBES – GOUHIER – NORMANDIN
Didier NADEAU - PATTEDOIE – RAMA
TESSIER – VILLA

Formant la majorité des membres en exercice.

OBJET :

Instauration de la déclaration préalable pour les clôtures sur le territoire de la commune de DOLUS D'OLÉRON

ABSENTS : M. NYZAM (excusé) – MM. CHEMIN & NADEAU

Madame CÉSAR a été élue secrétaire.

Suffrages exprimés :
= 20
Pour = 20
Contre = 0

Le Conseil Municipal,

- *VU* le Code Général des Collectivités Territoriales
- *VU* l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,
- VU le décret n° 2007 du 15 janvier 2007 pris en application de l'ordonnance n° 2005-15527 susvisée
- *VU* le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R 421-1 et suivants

.../...

- *VU* l'article 421.12 du Code de l'Urbanisme issu du décret du 5 janvier 2007 qui dispose que « doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

  a) dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621.30.1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642.1 du Code du Patrimoine ;

  b) dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341.1 et L. 341.2 du Code de l'Environnement ;

  c) dans un secteur délimité au Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme (celui-ci permettant d'identifier, de localiser les éléments de paysage, de délimiter les quartiers, îlots, immeubles et de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection)

  d) dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable.

- *VU* le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 novembre 2003 mis à jour le 12 avril 2005, modifié le 12 décembre 2006, modifié et révisé le 1er décembre 2007,

- *CONSIDÉRANT* qu'il est nécessaire d'assurer une cohérence en matière d'urbanisme et d'aménagement, Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil Municipal de délibérer afin d'instituer un régime de déclaration préalable à la réalisation d'une clôture.

- *VU* l'avis de la Commission d'Urbanisme,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

ARTICLE 1 :

- D'instaurer l'obligation de déposer une déclaration préalable pour la réalisation de clôture.

.../...

ARTICLE 2 :

- Que l'obligation de déposer une déclaration préalable pour la réalisation de clôture est applicable sur l'ensemble du territoire communal.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Jean-Jacques BAZERBES

MAIRIE DE DOLUS-D'OLERON (17550 Chte Maritime)

LE MAIRE CERTIFIE, sous sa RESPONSABILITÉ, le caractère EXÉCUTOIRE de cet acte :
- Publié le : 26 février 2009
- Reçu par le représentant de l'ÉTAT le : 2 mars 2009

MAIRIE DE DOLUS-D'OLERON (17550 Chte Maritime)

ANNEXES