

COMMUNE DE SAINT-GEORGES D'OLERON

Plan Local d'Urbanisme

3. REGLEMENT

DOSSIER D'ARRET

Conseil municipal du 15/12/2025



TABLE DES MATIERES

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES.....	7
Article 1 : Champ d'application territorial du Plan local d'Urbanisme.....	8
Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs	8
Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions	10
Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	11
Article 6 : Application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme	11
Article 7 : reconstruction à l'identique (Article L111-15 du code de l'urbanisme)	12
Article 8 : Définition des catégories de logements	12
Article 9 : Adaptations mineures.....	12
Article 10 : Archéologie	12
Article 11 : Clôtures soumises à déclaration préalable	13
Article 12 : Ravalements soumis à déclaration préalable	13
Article 13 : Nuisances sonores	14
Article 14 : Les parcs, projets photovoltaïques et les installations agrivoltaïques	14
TITRE II. LES ZONES URBAINES	15
LA ZONE Ua et secteur Uav.....	16
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.....	16
Ua I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	16
Ua-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	21
CHAPITRE II de Ua - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	23
Ua II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	23
Ua II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	27
Ua II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	36
Ua II-4- Stationnement	37
CHAPITRE III de Ua - Équipement et réseaux	39
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	39
Ua-III-2 - Desserte par les réseaux	40
LA ZONE Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, Ubl, Ubvm	42
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.....	42
CHAPITRE II de Ub - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
Ub II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	49

	3
Ub II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
Ub II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	62
Ub II-4- Stationnement.....	65
CHAPITRE III de Ub - Équipement et réseaux.....	66
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	66
Ub-III-2 - Desserte par les réseaux	67
LA ZONE Uc et secteurs Ucv, Uce, Ucl, Uclp.....	69
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.....	69
Uc I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	69
Uc-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale.....	72
CHAPITRE II de Uc - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	74
Uc II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	74
Uc II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	78
Uc II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	86
Uc II-4- Stationnement	88
CHAPITRE III de Uc - Équipement et réseaux	89
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	89
Uc-III-2 - Desserte par les réseaux.....	90
LA ZONE Ue et secteurs Uec, UeL.....	92
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.....	92
Ue I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	92
Ue-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	94
CHAPITRE II de Ue - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	95
Ue II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	95
Ue II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	95
Ue II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	96
Ue II-4- Stationnement.....	97
CHAPITRE III de Ue- Équipement et réseaux.....	98
Ue-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	98

Ue-III-2 – Desserte par les réseaux.....	98
LA ZONE Up.....	100
CHAPITRE I de Up - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale.....	100
Up I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	100
Up-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	102
CHAPITRE II de Up - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	103
Up II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	103
Up II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	105
Up II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	110
Up II-4- Stationnement.....	111
CHAPITRE III de Up- Équipement et réseaux.....	112
Up-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	112
Up-III-2 – Desserte par les réseaux.....	112
LES SECTEURS Uya, Uyb, Uyv.....	114
Uy I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	114
Uy-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	116
CHAPITRE II de Uy - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	117
Uy II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	117
Uy II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	120
Uy II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....	125
Uy II-4- Stationnement	126
CHAPITRE III de Uy- Équipement et réseaux	127
Uy-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	127
Uy-III-2 - Desserte par les réseaux.....	127
TITRE III. LES ZONES AGRICOLES.....	130
LA ZONE A Et secteurs Ach, Ae, Ah, Ar, aor	131
CHAPITRE I de A.....	132
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale.....	132
A-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	132
A-I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale	136

CHAPITRE II de A.....	137
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	137
A-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	137
A-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	141
A-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	150
A-II-4 - Stationnement.....	151
CHAPITRE III de A.....	152
Équipement et réseaux	152
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	152
A-III-2 - Desserte par les réseaux.....	152
TITRE IV. LES ZONES NATURELLES.....	154
LA ZONE N ET SECTEURS Nc1 Nc2, Nea, Nee, Nj, NL, Nt1, Nt2, Nx1, Nx2, Nx3, Nx4, Nr	155
CHAPITRE I de N	156
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale.....	156
N-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	156
N-I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale	161
CHAPITRE II de N	162
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	162
N-II-1 – Volumétrie et implantation des constructions.....	162
N-II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	167
N-II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	176
N-II-4 – Stationnement.....	178
CHAPITRE III de N	179
Équipement et réseaux	179
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	179
N-III-2 – Desserte par les réseaux.....	179
ANNEXES	181
annexe a1 – LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME – DEFINITIONS	182
annexe a2 – LEXIQUE COMPLEMENTAIRE –	185
annexe a3 – LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES (source CDCIO)	189

ANNEXES DETACHEES

3b – Annexes graphiques et chartes

3.b1 – Plan de composition ZAC Trait d'Union-(tranche 5)

3.b2 – Plan de composition ZAE des 4 Moulins

3.b3 - Charte-architecturale et paysagère Pays Marennes Oléron - Caue17

3.b4 . Charte architecturale des rues commerçantes Oléron – Caue17

TITRE I. DISPOSITIONS 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 Saint-Georges d'Oléron.

Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 3 types de zones :

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

zonage	Définition
Ua	Noyaux centres anciens des 2 bourgs
Uav	Noyaux anciens des villages
Ub	Zone de densité moyenne Extensions urbaines récentes autour des noyaux anciens des 2 bourgs
Ubh	Secteur de Mottet Sud avec OAP
Ubv	Secteur de densité moyenne Extensions urbaines récentes autour des noyaux anciens des villages
Ubvm	Secteur résidentiel « Maison Heureuse »
Ubs	Secteur dédié aux activités et services de santé
Ubl	Centre départemental sportif Boyardville
Ubz	ZAC du Trait d'Union
Uc	zone de faible densité principalement résidentielle / extensions des 2 bourgs agglomérés
Ucv	zone de faible densité principalement résidentielle / extensions des villages, Secteur Déjà Urbanisé (SDU) des Sables
Uce	zone accueillant des équipements destinés aux personnes porteuses d'un handicap (Domino)
Ucl	Secteurs urbanisés résidentiels moyennement à peu denses implantés sur secteurs « sensibles » (sous-bois/ dunes/ TVB / secteur paysager « SP » de l'AVAP)
Uclp	Idem UCL + espaces proches du rivage
Ue	Zone réservée aux équipements d'intérêt collectif (salle polyvalente, ateliers municipaux)
UeL	Secteur du stade
Uec	Secteur du cimetière (et extension) et stationnements
Up	zone des Ports (Boyardville, Douhet)

zonage	Définition
Uya	secteur d'activités économiques artisanales/industrielles : ZAE les 4 Moulins
Uyb	Secteur d'activités économiques artisanales/industrielles : ZAE les Forges
UYv	Distillerie bourg - Secteur d'activités viticoles (agricole/industrielles) avec vente, bureaux
A	Zone agricole
Ach	Secteur du chenil (STECAL)
Ae	Secteurs d'équipements techniques (STEP)
Ah	Secteurs d'activités (STECAL)
Ar	Zone agricole en espace remarquable au sens de la Loi Littoral
Aor	Zone aquacole en espace remarquable au sens de la Loi Littoral
N	Zone naturelle
Nea	Secteur de dépôts et d'extension des ateliers techniques
Nee	Secteur du Fort des Saumonards
Nc1	Ex colonie de vacances Domino (STECAL)
Nc2	Ex colonie de vacances La Boulinière (STECAL)
Nj	Secteur de jardins familiaux
NL	Secteur de loisirs les Prés Valet et de Foulerot
Nt1	Secteurs de camping
Nt2	Secteurs de regroupement de campeurs sur parcelles privées
Nt3	Secteur d'hébergement touristique
Nx1	Secteurs d'activités (STECAL)
Nx2	Secteurs d'activités (STECAL)
Nx3	Secteurs d'activités (STECAL)
Nx4	Secteurs d'activités (STECAL)
Nr	Zone naturelle en espace remarquable au sens de la Loi Littoral

Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er 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 décret a été complété par un arrêté du 10 novembre 2016, modifié par le décret du 22/03/2023 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.

Les 5 destinations et 23 sous-destinations (art R 151-27 du code de l'urbanisme)

Des règles différenciées peuvent être établies entre ces **5 destinations** ainsi que selon les **23 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. Hôtels
10. Autres hébergements touristiques
11. 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

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

5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

19. Industrie
20. Entrepôt
21. Bureau
22. Centre de congrès et d'exposition
23. Cuisine dédiée à la vente en ligne.

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 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, notamment :

- Au titre de l'article L.151-41, 1° et 2° et 3° du code de l'urbanisme, les **emplacements réservés**
- Au titre de l'article L.151-41, 4° du code de l'urbanisme, les **emplacements réservés en vue de la réalisation dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis**
- Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage protégés pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation le maintien ou la remise en état des continuités écologiques**
- Au titre des articles L. 113.1 et suivants, R 113.1 et suivant du code de l'urbanisme, les **Espaces Boisés Classés**
- **un secteur de préservation commerciale, des linéaires commerciaux** au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme
- **les espaces proches du rivage (loi littoral)** au titre de l'article L 121-13 du code de l'urbanisme,
- **la bande littorale (loi littoral)** au titre des articles L 121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme
- **les coupures d'urbanisation (loi littoral)** au titre de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme

Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

pièce 5 du PLU

OAP sectorielles :

Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagements et de Programmation, identifiés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à des conditions d'aménagement.

OAP thématiques :

OAP THEMATIQUE N°1 -IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS

OAP THEMATIQUE N°2 - ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

OAP THEMATIQUE N°4 – ESSENCES VEGETALES ILE OLERON

OAP THEMATIQUE N°5 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS

OAP THEMATIQUE N°6 – INSERTION DU BATI AGRICOLE

OAP THEMATIQUE N°7 – CORRIDORS ECOLOGIQUES / GESTION DES POINTS BAS - SECTEURS DE RUISSELLEMENT ET D'ACCUMULATION DES EAUX

OAP THEMATIQUE N°8- LES CLÔTURES

Article 6 : Application de l'article R 111-27 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 à l'identique (Article L111-15 du code de l'urbanisme)

La reconstruction après sinistre ou démolition d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment à l'identique est autorisée, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, sous réserve que la reconstruction:

- propose la même destination que le bâtiment démolé ou sinistré
- ne soumette pas les occupants à un risque certain et prévisible de nature à les mettre en danger
- que la construction supprimée ait été régulièrement édifiée.

Les dispositions du PPRN s'appliquent.

Article 8 : Définition des catégories de logements

Pour l'application article mixite fonctionnelle et sociale, les catégories de logements sont définies ainsi :

- les logements sociaux, sont les logements concernés par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les logements intermédiaires, sont les logements concernés par l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les logements abordables : les logements (ou produits ou financements) suivants : PLAi, PLUS, PLS, BRS, PLI

Article 9 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (extrait de l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014). SAUF dans le cadre de l'application de la LOI n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements

Article 10 : Archéologie

Rappel de l'article R.111.3-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Le titre III (« Des découvertes fortuites ») de la loi du 27 septembre 1941, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques, impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la commune qui avertit le Préfet soit auprès du Service Régional de l'Archéologie. :

« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (...).

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...) ».

La loi n°80-532 du 15 juillet 1980, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance, protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destructions intentionnelles, elle prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'Etat doit veiller à la « conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine ».

- Rappel des décrets d'application du 16 janvier 2002 :

Le décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

En particulier le décret n°2002-89 s'applique aux secteurs qui abritent des sites archéologiques majeurs, protégés également au titre de des Monuments Historiques.

« Art. 1er – Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. »

Le décret n°2002-90 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques préventives.

Lorsque aura été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le permis de construire conformément à l'article L 424.2.4 du Code de l'Urbanisme, complété par la loi précitée, indiquera que les travaux de constructions ne peuvent pas être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

Le décret 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : saisine systématique de la Direction régionale des Affaires Culturelles pour les dossiers d'urbanisme concernant les lotissements et les ZAC d'une surface supérieure à 3 ha et mise en place de zones de saisine archéologique à l'intérieur desquels tous les dossiers d'urbanisme doivent être transmis à la Direction régionale des Affaires Culturelles.

Le Code du Patrimoine (Livre V, relatif à l'archéologie préventive et aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites) :

Application de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine relatif aux sites archéologiques répertoriés à la Carte archéologique nationale et l'article L.531-14 concernant les découvertes fortuites.

Conformément au Titre UU du livre V du Code du Patrimoine « les opérations d'aménagement de constructions d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de sauvegarde.

Article 11 : Clôtures soumises à déclaration préalable

La carte et la délibération N°16-2009 du 29/01/2009 instituant la DP pour les clôtures sont annexées au PLU (pour mémoire).

Article 12 : Ravalements soumis à déclaration préalable

La carte et la délibération instituant la DP pour les ravalements sont annexées au PLU (pour mémoire).

Article 13 : Nuisances sonores

La carte et les prescriptions sont annexées au PLU.

Article 14 : Les parcs, projets photovoltaïques et les installations agrivoltaïques

Ils peuvent être autorisés sous réserve des dispositions du Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers complété par l'arrêté du 5 juillet 2024.

Les projets photovoltaïques au sol prévus en application de l'article R121-12-1 et par dérogation à l'article L121-8 du CU, pourront être envisagés uniquement sur les friches identifiées par le document cadre départemental (*en cours d'élaboration à ce jour*) sur proposition de la chambre d'agriculture territoriale compétente.

Les projets agrivoltaïques en tant qu'installations nécessaires à l'exploitation agricole en application de l'article L111-27 du CU et par dérogation au principe de continuité prévue à l'article R121-10 du CU après avis de la CDPENAF et/ou de la CDNPS.

CF définition en annexes

TITRE II. LES ZONES URBAINES

LA ZONE Ua ET SECTEUR Uav

Définition de la zone et des secteurs

La zone Ua et les secteurs Uav correspondent au centre bourgs anciens agglomérés de Chéray et de Saint-Georges et noyaux de villages.

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, des activités commerciales, de services et d'équipements qui confirment son rôle de centralité et d'animation.

Le **secteur Uav** des noyaux anciens des villages de Chaucre, Domino, Sauzelle, Foulerot, L'ileau, Notre-Dame en l'Isle peuvent accueillir de nouveaux logements et des activités compatibles avec l'habitat et avec la morphologie et le niveau de desserte.

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

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement	X		
AUTRES COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		<p style="text-align: center;">X</p> <p>En Ua :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création et l'extension, dans la limite d'une surface de vente inférieure à 300 m², - L'extension ou la mise aux normes d'activités existantes dont la surface de vente dépasse 300 m², dans la limite de 850 m² <p>En secteurs Uav :</p> <p>a/Domino, Chaucre, Sauzelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création nouvelle construction dans la limite d'une surface plancher de 100 m² - le changement de destination ou l'extension des activités existantes en respectant les surfaces chiffrées suivantes : 	

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
			<ul style="list-style-type: none"> ▪ l'aménagement du bâti existant à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une surface plancher de 200 m² ▪ l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 20 % et d'une surface plancher en extension < 200 m² <p>- En cas d'opération simultanée de changement de destination ET d'extension, la surface de plancher maximale après travaux ne dépassera pas 300m²</p> <p>b/ Notre Dame en l'Isle et Foulerot Uniquement par changement de destination de constructions existantes ou l'extension des activités existantes en respectant les surfaces chiffrées suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement du bâti existant à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une surface plancher maximale de 100 m² - l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 20 % et d'une surface plancher en extension < 100 m² - En cas d'opération simultanée de changement de destination ET d'extension, la surface de plancher maximale après travaux ne dépassera pas 150m² 	
	Restauration		<p style="text-align: center;">X</p> <p>En zone Ua, En secteurs en Uav de Domino, Chaucre, Sauzelle : à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement</p> <p>En secteurs Uav de Notre Dame en l'Isle et Foulerot: uniquement par changement de destination ou l'extension des activités existantes en respectant les surfaces chiffrées suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 20 % et d'une surface plancher en extension < 100 m² - aménagement bâti existant à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une surface plancher <100 m² - En cas d'opération simultanée de changement de destination ET d'extension, la surface de plancher maximale après travaux ne dépassera pas 150 M² 	
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle	X en Ua	<p style="text-align: center;">X</p> <p>En secteurs Uav : a/Domino, Chaucre, Sauzelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création nouvelle construction dans la limite d'une surface plancher de 100 m² - le changement de destination ou l'extension des activités existantes en respectant les surfaces chiffrées suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'aménagement du bâti existant à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une surface plancher de 200 m² 	X

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
			<ul style="list-style-type: none"> ▪ l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 20 % et d'une surface plancher en extension < 200 m² - En cas d'opération simultanée de changement de destination ET d'extension, la surface de plancher maximale après travaux ne dépassera pas 300 m² <p>b/ Notre Dame en l'Isle et Foulerot Uniquement par changement de destination de constructions existantes ou l'extension des activités existantes en respectant les surfaces chiffrées suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement du bâti existant à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une surface plancher maximale de 100 m² - l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 20 % et d'une surface plancher en extension < 100 m² - En cas d'opération simultanée de changement de destination ET d'extension, la surface de plancher maximale après travaux ne dépassera pas 150 m² 	
	Hôtels		<p style="text-align: center;">X</p> <p>En zone Ua, En secteurs Uav de Domino, Chaucre, Sauzelle: à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le <u>stationnement</u></p> <p>En secteurs Uav Notre Dame en l'Isle et Foulerot : Uniquement par changement de destination de constructions existantes dans la limite d'une surface plancher maximale de 150 m²</p>	
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma	X en Ua		X en Uav
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X en Ua et Uav A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X en Ua et Uav A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le <u>stationnement</u>	
	Équipements sportifs		X en Ua et Uav	

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
			A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le <u>stationnement</u>	
	Lieux de culte		X en Ua et Uav Uniquement aménagements et extension de l'existant	
	Autres équipements recevant du public		X en Ua et Uav A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le <u>stationnement</u>	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X En Ua et Uav A conditions : - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le <u>stationnement</u> - d'être liées ou nécessaires à des activités existantes à la date d'approbation de la révision du PLU - ET de constituer l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante ET d'une surface plancher d'extension <60 m ²	
	Entrepôt			X
	Bureau	X En Ua	En Uav : <u>Uniquement par changement de destination ou l'extension</u> des activités existantes respectant les surfaces chiffrées suivantes : - extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 20 % et d'une surface plancher en extension < 100 m ² - aménagement bâti existant à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une surface plancher <100 m ² - En cas d'opération simultanée de changement de destination ET d'extension, la surface de plancher maximale après travaux ne dépassera pas 150 m ²	
	Centre de congrès et d'exposition	X en Ua		X en Uav
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie	

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
		Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X Sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère	X
Projet photovoltaïque		X Sous réserve de leur insertion paysagère -Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique (de type ombrière)	X
Projet agrivoltaïque			X

De plus,

Dans les trames de continuités hydrauliques recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : voir dispositions article Ua-II-3-4

Dans les secteur de points bas / secteurs de ruissellement et d'accumulation des eaux (éléments surfaciques) : voir OAP thématique dédiée

Ua-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

1- Mixité sociale

Logements locatifs sociaux publics ou privés :

Rappel : les catégories de logements sont définies ainsi :

- *les logements sociaux, sont les logements concernés par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;*
- *les logements intermédiaires, sont les logements concernés par l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation ;*
- *les logements abordables : logements (ou produits ou financements) suivants : PLAi, PLUS, PLS, BRS, PLI*

En cas de réalisation d'un programme de logements ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement comportant du logement, un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements.

Ce pourcentage est variable selon les éléments du tableau ci-dessous et il sera adapté au contexte local :

Opération	Pourcentage affecté à certaines catégories de logements
<i>Entre 4 et 9 logements</i>	<i>25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.</i>
<i>À partir de 10 logements</i>	<i>25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25% de logements SOCIAUX.</i>
Surface de terrain de l'opération ou nombre de lots	Pourcentage affecté à certaines catégories de logements
<i>Entre 2 000 m² ou 4 lots et 3999 m² ou 9 lots</i>	<i>25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.</i>
<i>À partir de 4000 m² ou 10 lots</i>	<i>25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25 % de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements SOCIAUX.</i>

2 – Mixité fonctionnelle

Activités commerciales

En Ua uniquement,

- les locaux à usage commercial en rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination, hormis pour une destination ou sous destination de :
 - Artisanat et commerce de détail
 - Activités de services avec accueil de clientèle
 - Restauration
 - Bureau
 - Equipement d'intérêt collectif

sauf dans le cas de de cellules de surface de plancher inférieure à 50 m². Dans ce cas le changement de destination vers de l'habitation (logement, hébergement, garage, remise...) sont admis.

- l'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée est admis aux conditions suivantes :

- les accès en rez-de-chaussée 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 ou pour une utilisation indépendante de ces étages

sauf si :

- la totalité des étages est effectivement nécessaire pour l'activité
- la configuration de l'immeuble ou la morphologie ou l'occupation de l'immeuble ne le permet pas
- la largeur de l'immeuble est insuffisamment importante pour le maintien ou la restitution d'un accès au niveau supérieur

En Uav :

Sans objet.

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

Ua II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

Rappels :

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR.

Les dispositions du PPRn s'appliquent.

Les dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans les trames de continuités hydrauliques recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : voir dispositions article Ua-II-3-4

1.1. Emprise au sol

Sans objet.

1.2. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,5 m à l'égout et à 8 m hors tout et en tout point d'emprise du projet sur le terrain naturel avant travaux. (Cf. Lexique)

La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 m hors tout.

Ces règles ne s'appliquent pas,

- aux éléments de superstructure et équipements techniques nécessaires à l'exercice d'un service public
- aux éléments tels que souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, antennes, etc..
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes,...).

1.3. Implantations

Les implantations doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP thématiques :

OAP THEMATIQUE N°1 -IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS

OAP THEMATIQUE N°2 - ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

OAP THEMATIQUE N°7 – CORRIDORS ECOLOGIQUES - GESTION DES POINTS BAS – SECTEURS DE RUISSELLEMENT ET D'ACCUMULATION DES EAUX

1.3.1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Est considéré comme une « voie » dans l'application du présent règlement, toutes les voies qu'elles soient publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer (à l'exception des pistes cyclables).

Les constructions nouvelles doivent s'implanter pour tous les niveaux à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les piscines doivent être implantées à 2 m de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette distance est mesurée depuis le bord du bassin.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Une implantation en retrait des portails peut être admise ou imposée pour faciliter l'accès à la propriété, en considération de la largeur de la voie et de l'intensité de la circulation et du trafic.

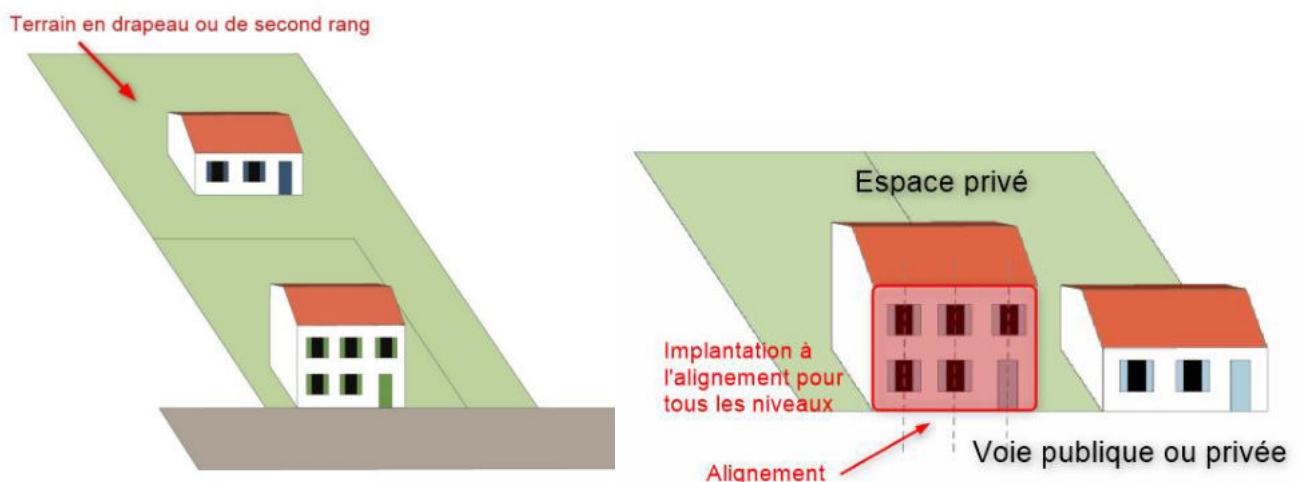
Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises, aux conditions suivantes :

- Ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique
- ET présenter une bonne intégration dans le paysage

Et dans les cas suivants :

- En l'absence d'implantation caractéristique du bâti à l'alignement, un recul compris entre 0 et 2 m par rapport à celui-ci ou à la limite d'emprise de la voie peut être observé. Dans ce cas, il peut être imposé la réalisation d'un mur de clôture pour assurer la continuité de l'alignement bâti.
- En cas d'extension d'une construction dont l'implantation n'est pas à l'alignement et que la construction projetée jouxte une autre construction en bon état, mais implantée différemment (quel qu'en soit le recul) la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul ;
- 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 » (ou drapeau) dont l'implantation peut se faire en retrait depuis l'alignement (l'implantation est libre) ;
- Si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ; dans ce cas un retrait peut être admis, l'alignement peut être donné par le mur de clôture ;
- si une autre implantation est justifiée 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 terrains donnant sur plusieurs voies, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement d'une des voies seulement.

Illustrations



1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

- **Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :**

L'implantation sur une des limites séparatives est imposée : la distance comptée entre la construction et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$, min. 3 m)

Si la largeur de la façade du terrain sur voies ou emprise publique est inférieure à 10 m, l'implantation de la partie du bâti sur front de rue est imposée sur les deux limites séparatives.

Les **extensions des construction existantes** déjà implantées à une distance de la limite séparatives inférieure à « $L=H/2$ avec un minimum de 3m » peuvent s'implanter dans la continuité de l'existant

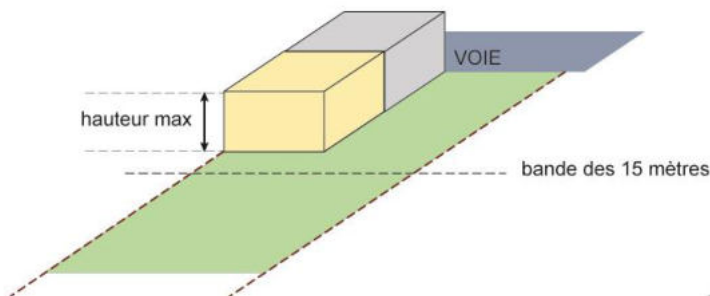
- **Au-delà de la bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$, min.3m).

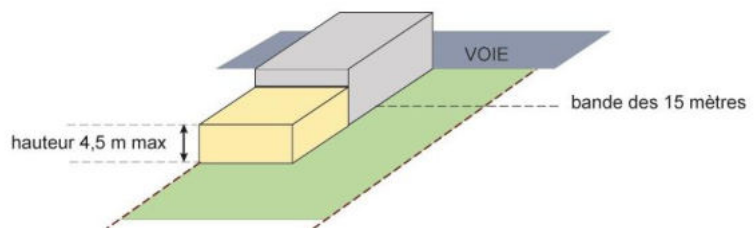
L'implantation des constructions en limite séparative peut être autorisée pour les **nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes (au sol ou en surélévation)** dont la hauteur **après travaux** ne peut excéder 4,50 mètres hors tout.

Les **extensions des construction existantes** déjà implantées à une distance de la limite séparative inférieure à « $L=H/2$ avec un minimum de 3m » peuvent s'implanter dans la continuité de l'existant, la hauteur de l'extension au sol ou en surélévation, **après travaux** ne peut excéder 4,50 mètres au hors tout.

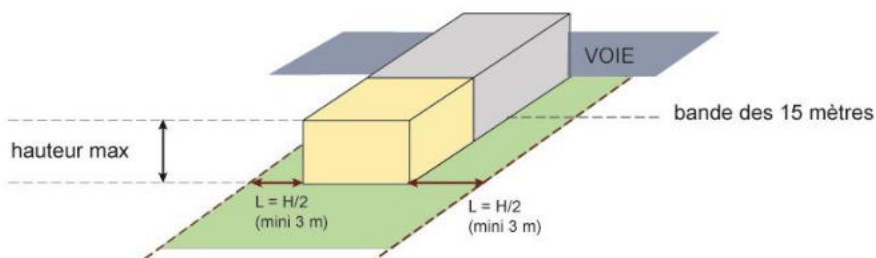
Illustrations sans échelle



Dans la bande des 15 m



Au-delà de la bande des 15 mètres



Continuité avec l'existant

- **Dans tous les cas :**

Les constructions annexes légères, d'aspect non maçonné, doivent être implantées à l'arrière de la construction principale (non vues des voies et emprises publiques) et à 1 m minimum des limites séparatives ; aucun débord de toiture n'est autorisé sur la parcelle voisine.

Les toitures terrasses accessibles doivent être implantées à plus 3m de la limite séparative ;

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Cette distance est mesurée depuis le bord du bassin.

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

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur du plus élevé ($L = H$), sans être inférieure à 4 m.

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

Rappels :

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR.

Les dispositions du PPRn s'appliquent.

Les projet doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP sectorielles et thématiques.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles ci-après.

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

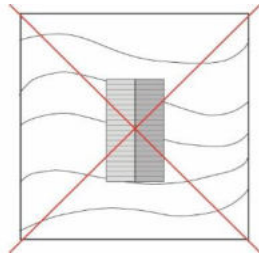
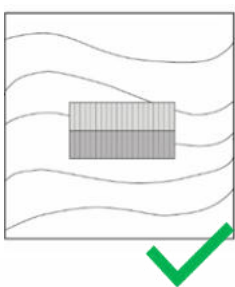
« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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. »

Est considérée comme une « voie » dans l'application du présent règlement, toutes les voies qu'elles soient publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer (à l'exception des pistes cyclables).

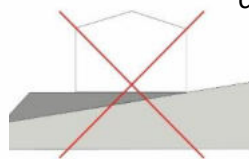
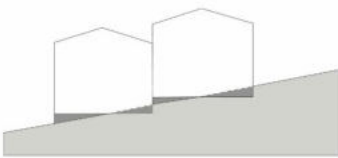
A. Adaptation au site

Principe : la construction doit s'adapter au terrain naturel avant travaux, et doit s'intégrer dans le tissu bâti ou l'espace naturel environnant.

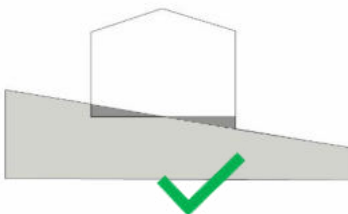
a) Sur l'ensemble de la commune,



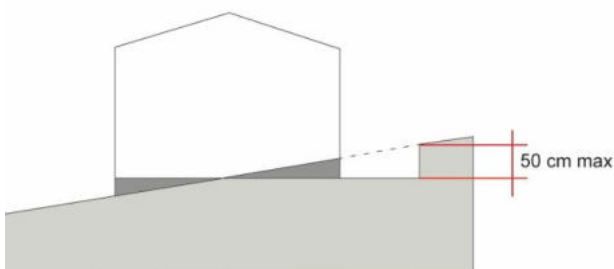
- Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles, et accompagner la pente voir la suivre via une succession de planchers ou niveaux.



- Les déblais et remblais sont limités à 30 cm et limités à l'emprise de la construction, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.



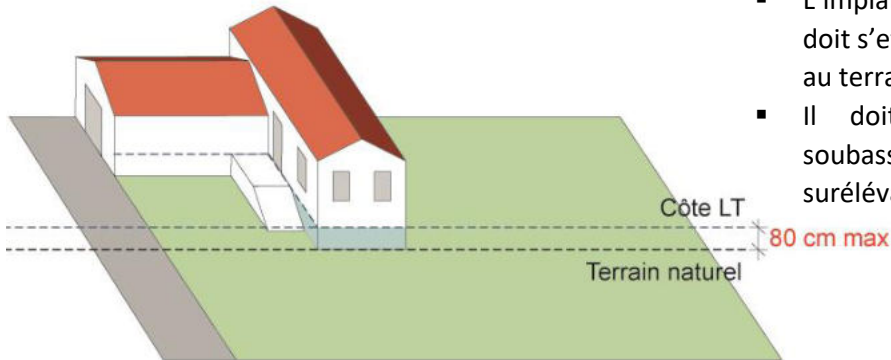
- Les murs de soutènements de plus de 50 cm de hauteur sont interdits. Les retenues de terres seront minimales sur le terrain.



b) En zone de submersion, lorsque le PPRN conduit à une surélévation du premier plancher habitable,

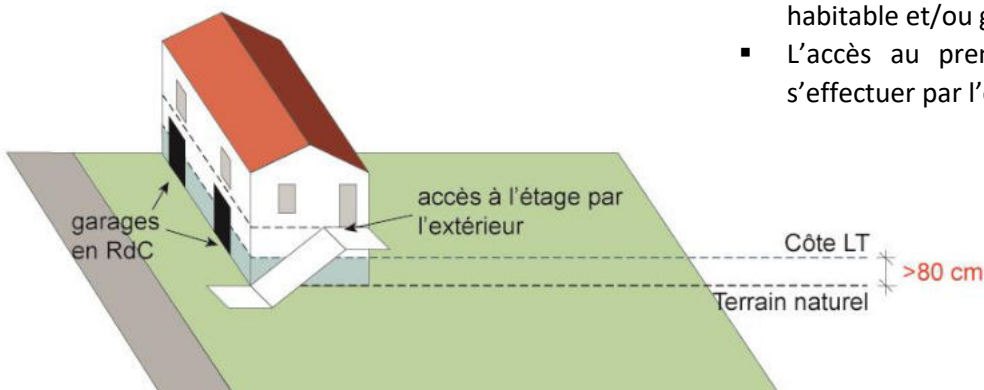
➤ **Inférieure à 80 cm / terrain naturel avant travaux :**

- Le bâti principal peut être en retrait afin d'aménager les accès au plancher habitable (rampe, escaliers...) et déroger à l'article relatif à l'implantation par rapport à l'alignement (Cf.1.3.1) ;
- L'implantation en accroche sur l'alignement doit s'effectuer par les constructions autorisées au terrain naturel (garage, annexe...) ;
- Il doit être prévu un traitement du soubassement pour limiter l'impact visuel de la surélévation ;

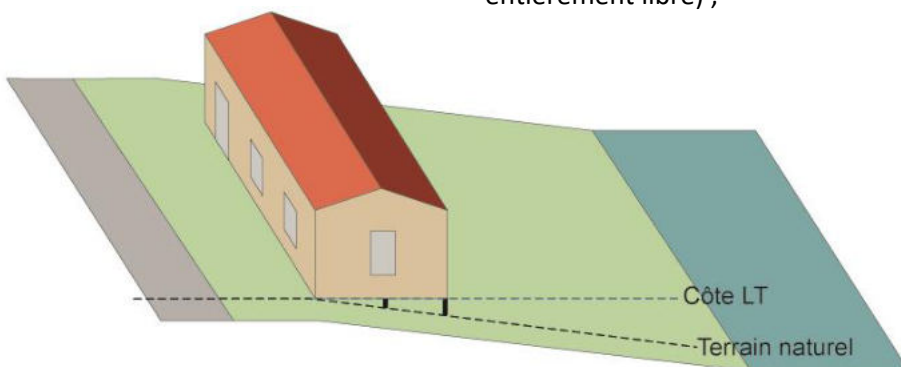


➤ **Supérieure ou égale à 80 cm/terrain naturel avant travaux :**

- La construction projetée doit être de type R+1. Le RdC doit être constitué de pièce non habitable et/ou garage ;
- L'accès au premier plancher habitable doit s'effectuer par l'extérieur ;



- Pour les projets situés **en lisière de marais**, il peut être envisagé une volumétrie sur pilotis et hydrauliquement transparente (RdC entièrement libre) ;



B. Volumétrie et aspect

Principes

Les constructions doivent être bâties en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et les constructions environnantes afin de préserver l'identité architecturale de la commune tout en prenant en compte les évolutions réglementaires (code de la construction et de l'habitat, code de l'environnement). Les projets doivent se rapprocher au plus près des préconisations reprises dans la charte architecturale et paysagère du pays Marennes-Oléron.

Les principes suivants doivent être pris en compte dès la conception du projet de travaux sur constructions existantes ou/et les nouvelles constructions

Les constructions vues-des voies au sens de la **définition précitée** et des emprises publiques ne doivent pas être en rupture avec les volumétries traditionnelles.

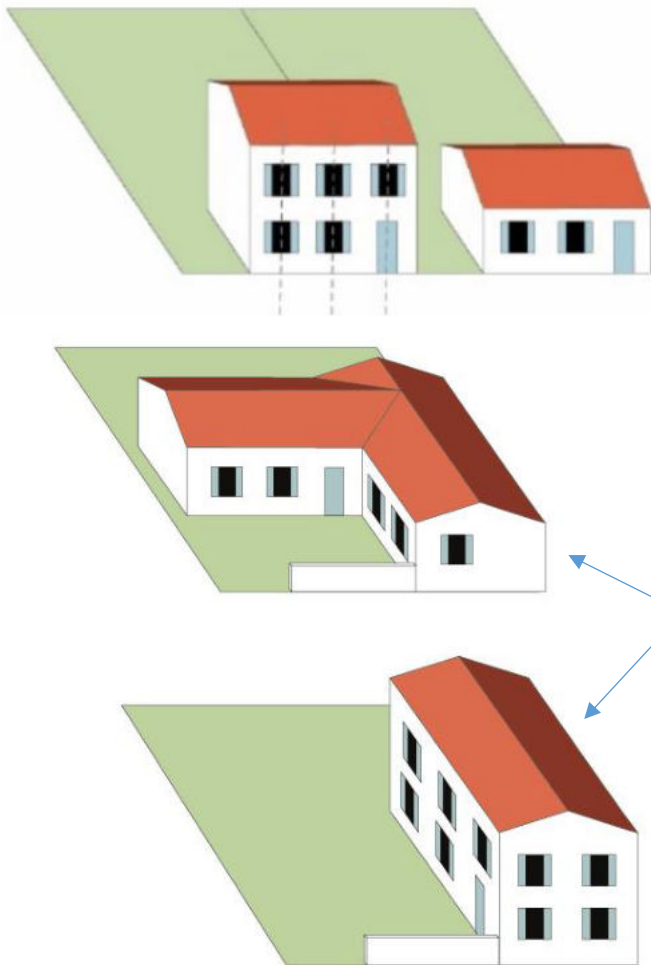
Les constructions même provisoires ou précaires en métal, préfabriquée en bois ou matériaux de synthèse est interdite. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus sont interdites.

- a) **Pour les constructions nouvelles de type traditionnel : les volumétries doivent être simples, sans effets de tour. Elles peuvent se composer d'un volume principal et de volumes en adjonction qui présentent une cohérence d'ensemble, et doivent être de même style architectural. Les références à des types architecturaux étrangers au secteur Marennes-Oléron sont interdites :**

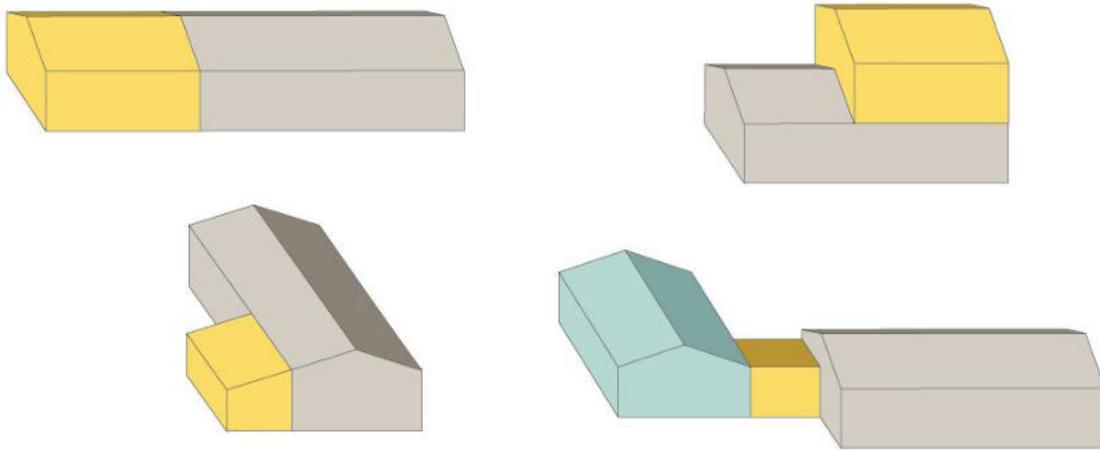
- Volumes parallélépipédiques ;
- Toiture à double pan (3 ou 4 pans s'il en existe dans l'environnement immédiat) ;
- Alignement des ouvertures et des linteaux supérieurs (rythme ordonnancé, fenêtres plus hautes que larges) ;
- Volets roulants non vus des voies et emprises publiques ;
- Couleurs des enduits, des menuiseries (volets et fenêtres) choisies dans la charte annexée ;
- Sur les façades vues des voies et emprises publiques, il peut être envisagé, pour des raisons de confort «thermique» :
 - l'adjonction de volumes saillants type brise soleil, pergolas... (à l'exception des balcons)
 - des retraits type loggias, porche...

(cf. *Lexique*)

- Faitage sur la longueur, parallèle à la rue (il peut être envisagé d'autre implantation : dans ce cas le traitement (ou l'animation) de la façade sur rue est obligatoire (cf. *schémas ci-contre*) ;
- Il peut être envisagé la mise en place de volume de jonction en toit terrasse non vus des voies et emprises publiques (cf. « 2.b. sur le bâti ancien ») ;
- Lorsqu'il est autorisé, le bardage bois doit être à lames verticales, non vernis, ni d'aspect brillant, laissé naturel avec vieillissement naturel



- b) **Sur le bâti ancien (projet de rénovation et/ou extension) : les volumes et l'aspect doivent être en cohérence avec l'existant (type de tuile, pentes des toitures à 1, 2 ou 4 pans s'il y en a dans le village, rythme et proportion des ouvertures), les extensions doivent être reliées à la partie principale par un assemblage de toiture simple :**



Schémas illustratifs

➤ **Les maisons :**

- Conserver les proportions des ouvertures (sur rue),
- Préserver les volets battants ou coulissants (volets roulants interdits vus des voies et emprises publiques),
- enduits : sans débord sur les pierres d'angle ou d'encadrement, enduit lissé taloché

➤ **Le bâti agricole :**

- en cas de transformation en habitation, les anciennes ouvertures et/ou percements doivent être maintenus
- enduit beurré ou à pierre vue
- en cas de pose d'un bardage bois, ce dernier est non verni, ni d'aspect brillant, et laissé naturel avec vieillissement naturel.

c) **Les annexes**

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, l'aspect précaire est interdit. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdite.

➤ **Les annexes closes (garage, abri de jardin, local piscine...), doivent être de même facture que la construction principale :**

- Toiture tuiles
- Mono pente ou double-pans
- Maçonnerie enduite

➤ **Les vérandas, terrasses couvertes* et préaux** sont autorisés uniquement sur les parties non visibles depuis les voies et emprises publiques. Ils peuvent être en bois, recouverts d'un bardage bois, ou maçonnés ; Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- La finition enduite
- La finition bois, à conditions que la pose des lames soient verticales, que les lames ne soient pas vernies ni d'aspect brillantes, et qu'elles soient laissées naturelles avec grisement naturel

En cas de construction en limite séparative ou de limite de voie, la façade située en limite doit être **maçonnée et enduite** sur toute sa hauteur.

Les pergolas bioclimatiques sont autorisées uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis les voies et emprises publiques.

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, les finitions:

- En feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge
- En bardages ou couvertures en tôle

Sont interdits s'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, les chalets préfabriqués, les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse

d) Les toitures :

Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation de toiture terrasse qui peuvent être végétalisées dans les secteurs où elles sont autorisées.

Les toitures zinc peuvent être admises selon la nature du projet.

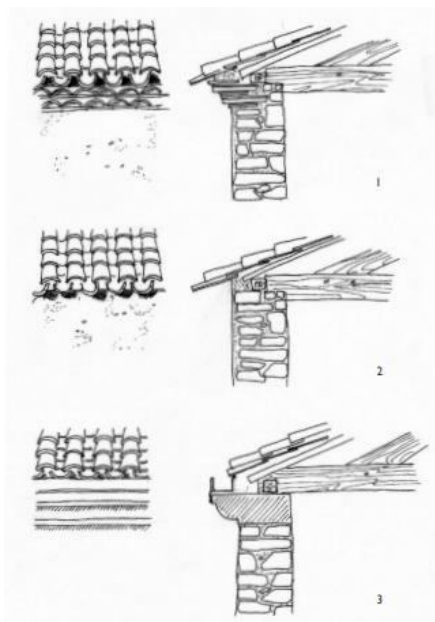
Les toitures sont à deux pentes pour le bâtiment principal (3 ou 4 pans s'il en existe dans l'environnement immédiat). Les pentes sont comprises entre 28% et 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire ou toiture terrasse (dans les secteurs autorisés) pour lesquelles les pentes peuvent être supérieures.

Sur les pignons, les rives sont à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).

Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout est de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie est comprise entre 7 et 12 cm.

Aux égouts des toits, il n'y a ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.

Les gouttières pendantes sont de forme exclusivement demi cylindrique - ton zinc.



Les égouts de toit traditionnels :
1 - égout maçonné,
2 - gènoise à 2 rangs
3 - corniches

Les toitures terrasses sont autorisées si non vues des voies et emprises publiques

Les fenêtres de toit peuvent être autorisées dès lors qu'elles soient positionnées en alignement des ouvertures en façades. Les lucarnes et chiens assis sont interdits.

Les conduits de cheminée doivent être rapprochés du faîtage et réalisés sans ouvrage préfabriqué. Ils doivent être réalisés en maçonnerie enduite, de forme nettement rectangulaire et droite, et sans empiètement à la base.

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques : le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge, les couvertures en tôle.

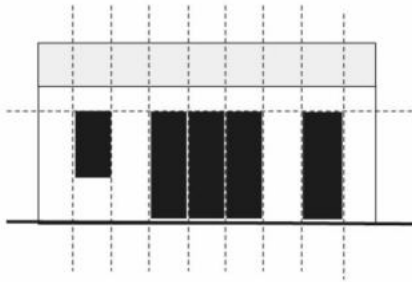
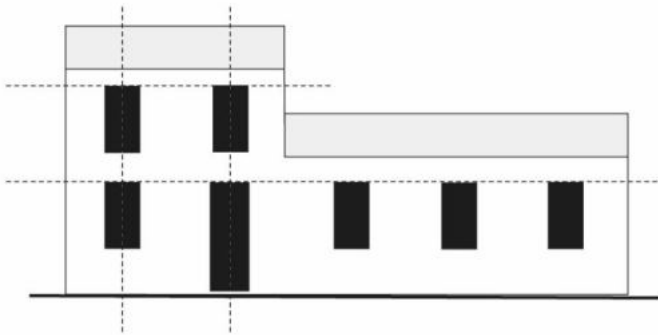
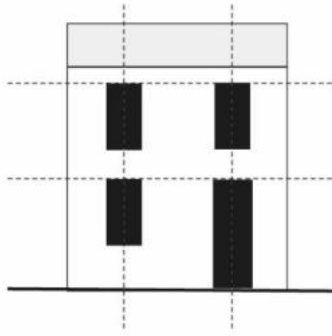
En rénovation, les principes architecturaux suivants doivent être respectés :

L'aspect de la couverture initiale doit être respecté :

- tuiles identiques (forme, couleur),
- pentes de toit identiques,
- traitement des détails identique,

e) Percements et ouvertures

Illustrations



Les percements :

- Il convient d'axer les **percements** sur les différents niveaux de la construction,
- d'aligner les linteaux supérieurs sur chaque niveau de la construction ;
- Les **percements** sont de proportions plus hautes que larges
- Lors de la mise en place de baie, la trame de découpage doit reprendre la proportion des percement plus hauts que larges présents sur la même façade Les pignons des bâtiments à usage d'habitation doivent être percés le moins possible

Les ouvertures

- Des baies-vitrées de proportions différentes peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement à la composition de la façade (entrecoupées de meneaux ou composées de plusieurs vantaux afin de présenter des proportions plus hautes que larges).
- Des ouvertures de type panoramique (*Cf. définition*), non visibles depuis les voies et emprises publiques, peuvent être admises.
- En cas d'étage, les percements/ouvertures doivent être cohérents avec ceux du rez-de-chaussée. La multiplicité du nombre d'ouvertures différentes sur une même façade est proscrite
- Les fenêtres doivent être munies de volets battants ou coulissants.
- Les volets roulants sont autorisés sur les façades non visibles depuis les voies et emprises publiques. Le caisson du volet roulant doit être intégré à la façade ou placé à l'intérieur de la construction.

Exemple de finitions



f) Clôtures

Tout projet doit être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°8.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les portails sont de préférence en bois peint ou en métal.

Les portails, les piliers de portail et portillon doivent avoir sensiblement la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie.

- Sur l'espace public, la hauteur maximale ne doit pas excéder 2.00m. Les clôtures doivent être :
 - soit constituées d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces de finition arrondie ou en pierre,
 - Soit constitués d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 1 m surmonté d'une grille à barreaux verticaux ou d'une claire voie en bois à lame verticale. Les lames doivent être de hauteur identique.
 - soit constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie. Les dispositifs occultants sur grillage (rigides ou souples) sont proscrits (lamelles bois, brande, claustras...),
- En limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder pas 2.00m. Les clôtures doivent être :
 - soit constituées d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces de finition arrondie ou en pierre,
 - soit constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie. Les dispositifs occultants sur grillage (rigides ou souples) sont proscrits (lamelles bois, brande, claustras...),
 - soit en bois à lame verticale non peint, à claire voie. Les lames doivent être de hauteur identique.

En limite de zones A et N, les clôtures doivent être de type grillagé doublées ou non d'une haie. Les dispositifs occultants sur grillage (rigides ou souples) sont interdits.

- Lorsque l'alignement sur lequel porte le projet de clôture se situe face à un alignement au sein d'une zone dans laquelle la réglementation diffère, il peut être demandé que la clôture soit réalisée en prenant en compte la hauteur de clôture sur rue autorisée la plus élevée.

Rappels :

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Les dispositions du PPRn (Plan de Prévention des Risques Naturels) s'appliquent.

Les projet doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP thématiques:

2. Les ouvrages techniques apparents, dispositifs liés à l'économie ou à la production d'énergie

Rappel : les dispositions réglementaires de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR.

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.

a) Panneaux photovoltaïques et solaires

- Eviter d'installer des panneaux sur le volume principal. Privilégier un volume secondaire moins visible
- Conserver une proportion cohérente en regroupant les installations en un seul ensemble (solaire thermique inclus), ou réaliser une couverture totale avec des panneaux solaires
- Veiller au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes de composition du toit.
- Faire correspondre l'emplacement des panneaux solaires avec la composition de la façade : s'appuyer sur les axes donnés par les percements.
- Installer les panneaux dans un plan parallèle et au plus près de la couverture.
- Privilégier des cadres de couleur sombre et mat ou ton tuile.
- Privilégier l'implantation sur une annexe basse (abri, local technique, abri piscine, etc.) en fond de jardin, épargné par les ombres portées et bien orienté.

Illustration



- En cas d'implantation au sol, on doit chercher à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes... et de préférence, de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies et emprises publiques. Leur installation au sol ne peut se faire au détriment de la végétation environnante et doit se limiter aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.
- En cas de pose en façade, on doit chercher à les positionner de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis les voies et emprises publiques.

b) Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée sous réserve de minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et de minimiser les nuisances sonores.

c) Travaux d'isolation thermique

L'isolation par l'extérieur entraînant la surépaisseur ou la surélévation de la construction doit être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture :

- Elle ne doit pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant ;
- Il convient de veiller à ne pas créer de désordres dans le bâti ancien, ni à faire disparaître les modénatures et éléments architecturaux.
- Le choix du parement, l'aspect fini (enduit ou bardage bois à lames verticales si autorisé) et la couleur peut être imposés en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
- L'aspect des tableaux et l'expression des appuis de fenêtres doivent être traités en harmonie avec la façade et le bâti environnant.
- 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.
-

d) Ouvrages techniques apparents : pompe à chaleur, climatisation, extracteur et installations similaires, citernes et cuves ...

- Tout dispositif doit être intégré à la construction ou installé au sol dans une logique de dissimulation (haie, mur, coffrage...) sur l'unité foncière concernée par le projet, et ne doit pas être vu des voies et emprises publiques ;
- Tout surplomb de l'unité foncière voisine ou du domaine public par le dispositif est interdit

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

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

Ua	10 % de la superficie de l'unité foncière doit être occupée par des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.
Uav	10 % de la superficie de l'unité foncière doit être occupée par des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, - <u>sauf</u> lorsque le projet est situé sur une unité foncière en tout ou partie incluse dans les secteurs identifiés en bleu sur le plan de zonage comme une « zone de ruissellement et de rétention des eaux pluviales » ou une « continuité hydraulique », dans ce cas : 20 % de la superficie de l'unité foncière doit être occupée par des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables,

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 éventuellement libre entre l'alignement et le bâtiment doit être traité en jardin d'agrément.

Les essences recommandées en annexe a3 sont à privilégier. Les haies doivent 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 doivent être conservés dans la mesure du possible.


Pour les terrains dont la superficie dépasse 300 m², il est exigé 1 arbre pour 100m² d'espaces libres

Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées d'arbres haute tige (1 arbre pour 5 places).

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

Dans les trames de continuités hydrauliques recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : Tiré bleu au plan de zonage 

- Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagement ne doivent pas aggraver les problématiques liées à la gestion de l'eau.
- Tout nouveau projet doit laisser l'accès libre au droit des continuités hydrauliques identifiés, afin de permettre :
 - Le libre écoulement des eaux de pluie vers les points de collecte et d'infiltration (fossés, bassins de rétention, chenaux, marais doux, franges urbaines...);

- Les interventions sur les canalisations du réseau public par les services et l'entretien des ouvrages.
- Les fossés situés dans le même sous-bassin versant doivent être maintenus. Le rebouchage, l'obstruction, ou toute autre détérioration susceptible d'altérer les fonctionnalités du fossé est interdit. Une bande de 4 mètres de large le long des fossés doit être maintenue libre pour permettre leur entretien.

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 doivent 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 doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires doivent être retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage doivent être 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.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°7 (volet 7.2).

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 doivent maintenir les continuités hydrauliques.

En interface avec une zone naturelle ou agricole des ouvertures permettant le passage de la petite faune doivent être aménagées.

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 m ² de surface de vente	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher

Bureaux	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher
Hôtels	1 place de stationnement par chambre ou 4m ² de SP

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements 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.

En cas d'aménagement d'un garage existant, la place supprimée sera restituée à l'intérieur de la propriété ou dans les conditions susmentionnées.

Véhicules 2 roues non motorisés : les espaces de stationnement doivent être prévus dans le respect des dispositions du code de la Construction et de l'Habitation

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

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

Sont considérés comme "**accès**", les passages qui permettent la liaison entre une parcelle et la voie publique. Sont considérées comme "**voiries**" les chaussées structurantes qui permettent de desservir au minimum deux logements.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Ces dessertes doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future :

- **Les accès, à créer**, seront d'une largeur « utile » (bande de roulement des véhicules motorisés) minimale de 3m.
- **Les voiries nouvelles** doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles présenteront une largeur « utile » minimale (bande de roulement des véhicules motorisés) de 5m.

Toutefois, l'élargissement des rues anciennes ne peut être autorisé que ponctuellement et s'il ne porte pas atteinte au bâti existant. Les pavages, dallages et caniveaux anciens doivent être restaurés.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies départementales doivent être regroupés au maximum.

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération d'ensemble de plus de 10 logements doit prévoir son raccordement au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus. Ces cheminements doivent être laissés en libre accès à tous les usagers.

Les voiries sur l'emprise des pistes cyclables sont interdites (cf. schéma illustratif ci-après).

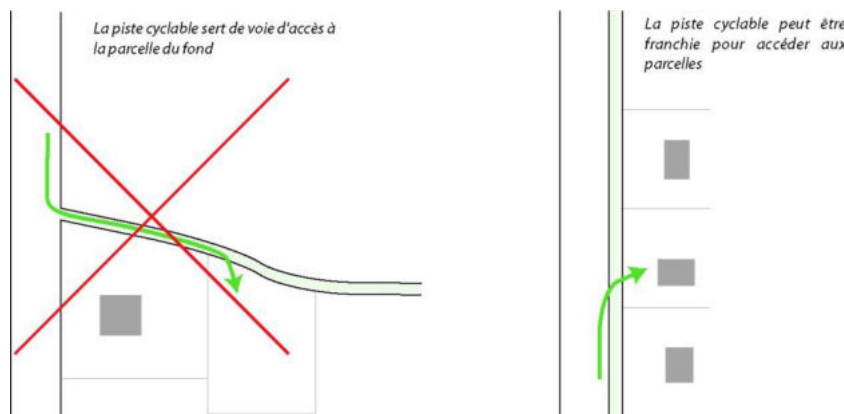


Schéma illustratif

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.

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

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

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

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

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 sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°7 (volet 7.2)

Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux doivent 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,
Les continuités hydrauliques doivent être maintenues.

Cf. OAP thématique n°7 (volet 7.2)

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

Sans objet.

LA ZONE Ub ET SECTEURS Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, Ubl, Ubvm

Définition de la zone et des secteurs

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 des centre-bourgs anciens.

La proximité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone Ub comporte également :

- **le secteur Ubh** : zone d'extension résidentielle de Mottet Sud, au nord du bourg de St Georges
- **le secteur Ubv** : zones d'extensions résidentielles en continuité des cœurs de villages
- **le secteur Ubs** : secteur destiné aux activités et équipements sociaux et de santé
- **le secteur Ubz** : ZAC du Trait d'Union
- **le secteur Ubl** : Centre sportif départemental (Boyardville)
- **le secteur Ubvm** : Secteur résidentiel « Maison Heureuse »

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

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X En Ubv l'extension et la mise aux normes des constructions, sous réserve que l'activité soit compatible avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	X En Ub, Ubs, Ubz, Ubl, Ubvm
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X En Ub, Ubh, Ubv, Ubz, Ubvm	X En Ubs et Ubl Uniquement le logement de fonction ou local de gardiennage lié et indispensable aux activités autorisées sur le secteur, d'une surface plancher inférieure à 80 m ²	

Zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, Ubl, Ubvm

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
	Hébergement	X En Ub, Ubv	X En Ubl Uniquement les constructions liées et indispensables aux activités autorisées sur le secteur	X En Ubh, Ubs, Ubz, Ubvm
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	X En Ub dans les périmètres de centralité	X En Ub <u>en dehors</u> du périmètre de centralité et en Ubv : uniquement l'extension des activités existantes, dans la limite de 20 % et d'une surface plancher en extension < 100 m ² En Ubs : Uniquement les nouvelles constructions et extensions des activités existantes liées à la santé	X en Ubh, Ubvm, Ubl, Ubz
	Restauration		X En Ub <u>dans</u> le périmètre de centralité, à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation et le <u>stationnement</u> En Ub <u>en dehors</u> du périmètre de centralité et en Ubv : Uniquement l'extension et la mise aux normes des activités existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 20 % et d'une surface plancher en extension < 100 m ² En Ubl Uniquement les constructions liées et indispensables aux activités autorisées sur le secteur	X En Ubh, Ubs, Ubz, Ubvm
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle		X En Ub, Ubv - à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation et le <u>stationnement</u> - dans la limite de surface plancher maximale de 200 m ² En Ubs : Uniquement les activités et extensions des activités existantes liées à la santé	X En Ubh, Ubs, Ubl
	Hôtels		X En Ub, Ubv de Domino, Chaucre, Sauzelle: A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation et le <u>stationnement</u>	X en Ubh, Ubs, Ubv (sauf Domino, Sauzelle et Chaucre), Ubvm, Ubz, Ubl
	Autres hébergements touristiques	En Ubl	X En Ub, Ubv : Uniquement l'extension et la mise aux normes des activités existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 20 % et d'une surface plancher en extension < 100 m ²	

Zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, Ubl, Ubvm

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
	Cinéma		X En Ub uniquement dans le « périmètres de centralité » ET à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation et le <u>stationnement</u>	X En Ubh ,Ubs, Ubv, Ubvm, Ubz, UbL
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X En Ub, Ubv, UbL		X en Ubh, Ubs, Ubvm, Ubz
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation et le <u>stationnement</u>	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X En Ub et Ubs		X en Ubh, Ubv, Ubz
	Salles d'art et de spectacles		X En Ub A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation et le <u>stationnement</u>	X en Ubh, Ubv, Ubvm, Ubs, Ubz, UbL
	Équipements sportifs		X En Ub, Ubh,,Ubv, UbL, Ubz : A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation et le <u>stationnement</u>	X En Ubs, Ubvm
	Lieux de culte		X En Ub , Ubv A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation et le <u>stationnement</u>	X En Ubh, Ubvm, Ubs, Ubz, UbL
	Autres équipements recevant du public		X En Ub, Ubv, UbL, Ubz : A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	X En Ubh, Ubvm, Ubs
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X En Ub et Ubv : Sous réserves : - de constituer l'extension d'une activité existante, dans la limite d'une surface de plancher inférieure à 50 m ² (une seule extension). - dans le cas de changement de destination d'une construction existante ; dans ce cas il n'est pas fixé de limite de surface de plancher. -En cas de changement de destination d'une construction existante ET d'une extension, la surface de plancher de l'extension est limitée à 30 m ² .	X En Ubh, Ubvm, Ubs, Ubz , UbL

Zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, UbL, Ubvm

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
			ET d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Entrepôt		<p>En Ub et Ubv : A conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de constituer l'extension d'une construction existante, dans la limite d'une surface de plancher inférieure à 50 m² de surface de plancher (une seule extension) - dans le cas de changement de destination d'une construction existante ; dans ce cas il n'est pas fixé de limite de surface de plancher <p>-En cas de changement de destination d'une construction existante ET d'une extension, la surface de plancher de l'extension est limitée à 30 m².</p> <p>ET d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat</p>	X En Ubh, Ubz, Ubs, Ubl
	Bureau		<p style="text-align: center;">X</p> <p>en Ub et Ubv A conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de constituer l'extension d'une construction existante, dans la limite d'une surface de plancher inférieure à 50 m² de surface de plancher (une seule extension) - dans le cas de changement de destination d'une construction existante ; dans ce cas il n'est pas fixé de limite de surface de plancher <p>-En cas de changement de destination d'une construction existante ET d'une extension, la surface de plancher de l'extension est limitée à 30 m².</p>	X En Ubh, Ubs, Ubz, Ubl
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		<p style="text-align: center;">X</p> <p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie <p>Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de</p>	

Zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, Ubl, Ubvm

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
		ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage	X		
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X En Ub Sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère	X En Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, UbL
Projet photovoltaïque		X Sous réserve de leur insertion paysagère, les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique de type ombrière	X
Projet agrivoltaïque			X

De plus,

Dans les trames de continuités hydrauliques recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : voir dispositions article Ub-II-3-4

Dans les secteur de points bas / secteurs de ruissellement et d'accumulation des eaux (éléments surfaciques) : voir OAP thématique dédiée

Zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, UbL, Ubvm

Ub-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

1- Mixité sociale

Logements locatifs sociaux publics ou privés :

Rappel : les catégories de logements sont définies ainsi :

- les logements sociaux, sont les logements concernés par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les logements intermédiaires, sont les logements concernés par l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les logements abordables : logements (ou produits ou financements) suivants : PLAi, PLUS, PLS, BRS, PLI

En zone Ub et secteur Ubv :

En cas de réalisation d'un programme de logements ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement comportant du logement, un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements.

Ce pourcentage est variable selon les éléments du tableau ci-dessous et il sera adapté au contexte local :

Opération	Pourcentage affecté à certaines catégories de logements
<i>Entre 4 et 9 logements</i>	<i>25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.</i>
<i>À partir de 10 logements</i>	<i>25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25% de logements SOCIAUX.</i>
Surface de terrain de l'opération ou nombre de lots	Pourcentage affecté à certaines catégories de logements
<i>Entre 2 000 m² ou 4 lots et 3999 m² ou 9 lots</i>	<i>25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.</i>
<i>À partir de 4000 m² ou 10 lots</i>	<i>25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25 % de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements SOCIAUX.</i>

L'emplacement réservé pour programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L 151-41-5° du code de l'urbanisme, doit être respecté.

En secteur Ubh :

Un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements (25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES OU SOCIAUX) et le projet doit être compatible avec l'OAP sectorielle.

En secteurs Ubs, Ubz, Ubvm, UbL :

Sans objet

Zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, UbL, Ubvm

2 – Mixité fonctionnelle

Dans le respect de l'article Ub-I-1, en Ub uniquement, et dans les périmètres de centralité

- les locaux à usage commercial en rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination, hormis pour une destination ou sous destination de :

- Artisanat et commerce de détail
- Activités de services avec accueil de clientèle
- Restauration
- Bureau
- Equipement d'intérêt collectif

sauf dans le cas de de cellules de surface de plancher inférieure à 50 m². Dans ce cas le changement de destination vers de l'habitation (logement, hébergement, garage, remise...) sont admis.

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

Ub II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

Rappel :

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR.

Les dispositions du PPRn s'appliquent.

Les dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme s'appliquent

Les implantations doivent respecter les principes inscrits dans OAP sectorielles et thématiques

Dans les trames de continuités hydrauliques recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : voir dispositions article Ub-II-3-4

1.1. Emprise au sol

1 / L'emprise au sol est limitée à :

Ub, Ubs, Ubz	60 % de la superficie des terrains.
Ubh	Sans objet
Ubv	50 % de la superficie des terrains.
Ubvm	30 % de la superficie du secteur Ubvm
UbL	Sans objet

De plus, les emprises maximales fixées à l'article Ub-I-1 doivent être respectées

Les piscines hors sols et les terrasses perméables ne sont pas intégrées dans cette emprise

1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions doit être appréciée en fonction des hauteurs du bâti environnant. Dans un environnement urbain où les constructions seraient essentiellement de plain-pied, la construction nouvelle veillera à ne pas dépasser cette hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

Ub, Ubh, Ubv	6,5 m à l'égout du toit en tout point du terrain naturel avant travaux. Annexes : 4.50m hors tout
Ubs	7 m à l'égout du toit en tout point du terrain naturel avant travaux. Annexes : 4.50m hors tout
Ubz	6,5 m à l'égout du toit en tout point du terrain naturel avant travaux. Annexes : 4.50m hors tout
Ubvm	Annexes : 4.50 m hors tout
UbL	Non réglementé

Zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, UbL, Ubvm

Ces règles ne s'appliquent pas,

- aux éléments de superstructure et équipements techniques nécessaires à l'exercice d'un service public
- aux éléments tels que souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, antennes, etc..
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes,...).

De plus, lorsque le PPRN conduit à une surélévation du premier plancher habitable supérieure > à 80 cm/terrain naturel le R+1 est imposé Cf chapitre Ub II-2 .

1.3. Implantations

Les implantations doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP sectorielles et thématiques :

OAP THEMATIQUE N°1 -IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS

OAP THEMATIQUE N°2 - ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

OAP THEMATIQUE N°7 – CORRIDORS ECOLOGIQUES - GESTION DES POINTS BAS – SECTEURS DE RUISSELLEMENT ET D'ACCUMULATION DES EAUX

Est considéré comme une « voie » dans l'application du présent règlement, toutes les voies qu'elles soient publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer (à l'exception des pistes cyclables).

1.3.1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Ub, UBh Ubv	Les constructions nouvelles doivent s'implanter pour tous les niveaux de la construction en tout ou partie, dans une bande de 0 à 6 mètres comptée depuis l'alignement des voies et emprises publiques.
Ubs	Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m depuis l'alignement de la RD734
Ubz	Les implantations des constructions doivent respecter le plan de composition annexé (tranche 5, voir annexe 3b1) Les extensions se feront dans la continuité de l'existant
Uvvm	L'insertion de toute nouvelle construction doit être réalisée en harmonie avec l'existant
Ubl	Sans objet

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Une implantation en retrait des portails peut être admise ou imposée pour faciliter l'accès à la propriété, en considération de la largeur de la voie et de l'intensité de la circulation et du trafic existant ou à venir.

Les piscines doivent être implantées à 2 m de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette distance est mesurée depuis le bord du bassin.

Zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, Ubl, Uvvm

Toutefois, en zone Ub et secteur Ubv uniquement d'autres implantations peuvent être admises, à conditions :

- de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique
- ET de présenter une bonne intégration dans le paysage

Et pour les cas suivants :

- Le long des pistes cyclables, si la façade située à l'alignement comporte des ouvertures battantes en rez-de-chaussée, la construction doit être au minimum en retrait de 2 m. Dans les autres cas (maçonnerie pleine en rdc et/ou fenêtre à l'étage), la construction peut s'implanter à l'alignement de la piste cyclable.
- Lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état, mais implantée différemment (quel qu'en soit le recul) la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul.
- Lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait supérieur à retrait maximal autorisé,
- Pour les constructions de « second rang » (ou drapeau) dont l'implantation peut se faire en retrait, au-delà du recul maximal autorisé, compté depuis l'alignement
- si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ; dans ce cas un retrait peut être admis, l'alignement peut être donné par le mur de clôture.
- si une autre implantation est justifiée 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 locaux liés à la collecte des déchets ménagers.
- Pour les terrains donnant sur plusieurs voies, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement d'une des voies seulement ;
- Les constructions annexes légères, doivent être implantées à l'arrière de la construction principale et non visible des voies et emprises publiques ;

Terrain en drapeau ou de second rang



Zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, UbL, Ubvm

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

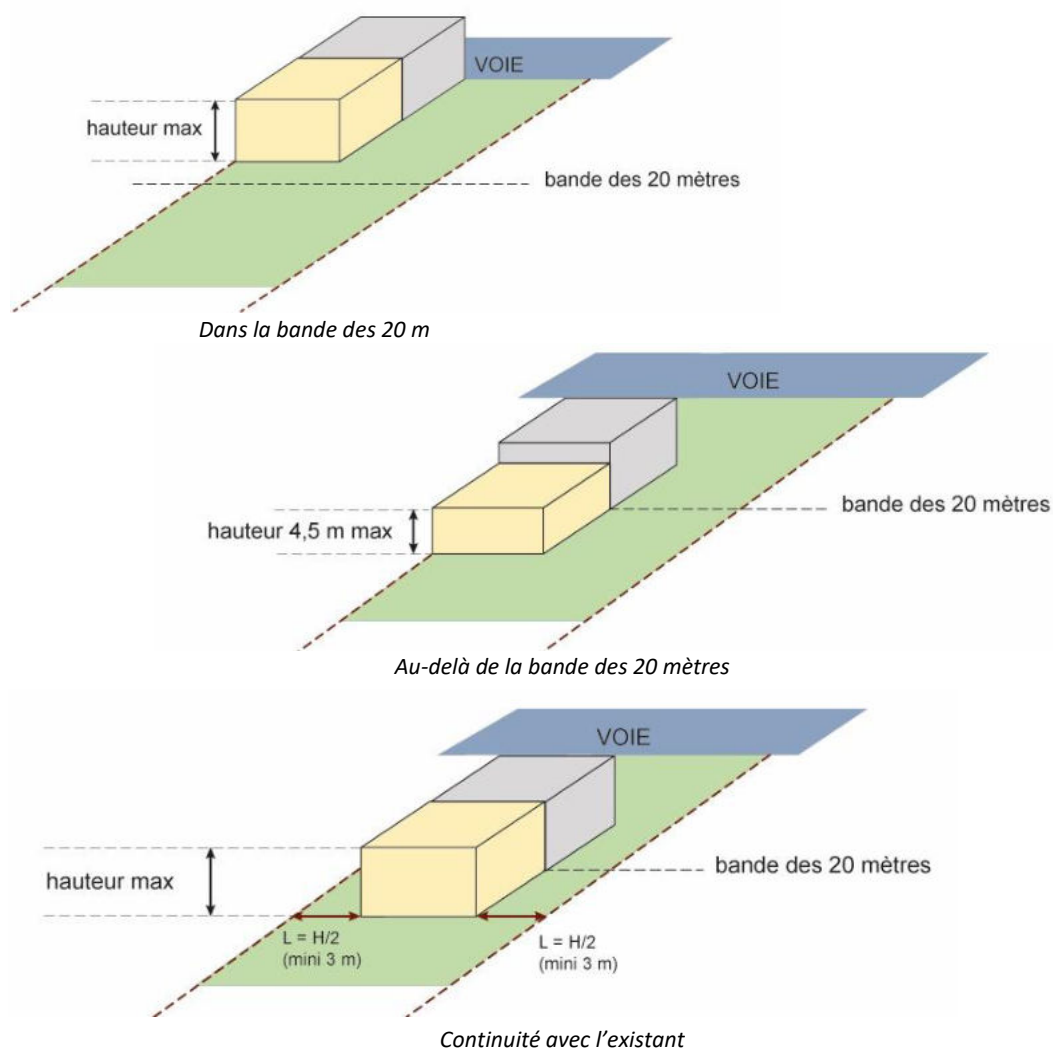
Les extensions au sol des constructions existantes peuvent être effectuées avec le même recul par rapport aux limites séparatives que celui du bâtiment d'origine. Dans ce cas la hauteur de l'extension ne dépassera pas celle de la construction existante avant travaux ;

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min.3m).

Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative peut être autorisée pour les constructions et les extensions des constructions existantes, la hauteur **après travaux** ne peut excéder **4,50 mètres hors tout**. Cette disposition concerne aussi bien les extensions au sol que les surélévations ;

Ub, Ubh
Ubv



Schémas illustratifs

Zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, UbL, Ubvm

Ubs	Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait ($L=H/2$ mini 3m).
Ubz	<p>Par rapport aux limites séparatives touchant une voie :</p> <p>a) Sur une profondeur de 15 m toute construction peut être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en ordre continu d'une limite à une autre, - sur une seule limite, dans ce cas, la distance comptée entre la construction et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m) <p>b) au-delà d'une profondeur de 15 m toute construction peut être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limite dans le cas de constructions ne dépassant pas 4,50m de hauteur hors tout par rapport au terrain naturel avant travaux. <p>Par rapport aux limites séparatives ne touchant pas une voie,</p> <p>Toute construction doit être implantée sur la limite séparative sans dépasser 4,50 m de hauteur hors tout par rapport au terrain naturel avant travaux.</p>
Ubvm	Sans objet
Ubl	Sans objet

De plus,

- **Les constructions annexes légères, d'aspect non maçonné,** doivent être implantées à 1 m minimum des limites séparatives ; et à l'arrière de la construction principale. Aucun débord de toiture n'est autorisé sur la parcelle voisine
- **Les annexes maçonnées** sont interdites en limite de zone A ou N
- **Les piscines** doivent être implantées à 2.00 m minimum des limites séparatives. Cette distance est mesurée depuis le bord du bassin.
- **Les toitures terrasses accessibles** doivent être implantées à plus 3 m de la limite séparative
- **Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif.**

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

Ub,Ubv,Ubz	Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur du plus élevé ($L = H$), sans être inférieure à 4m.
Ubh	Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur du plus élevé ($L = H$), sans être inférieure à 3m.
Ubs	Sans objet
Ubvm	Sans objet
Ubl	Sans objet

Zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, Ubl, Ubvm

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

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR.

Les dispositions du PPRn s'appliquent.

Les dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme s'appliquent

Les implantations doivent respecter les principes inscrits dans OAP sectorielles et thématiques

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles ci-après.

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

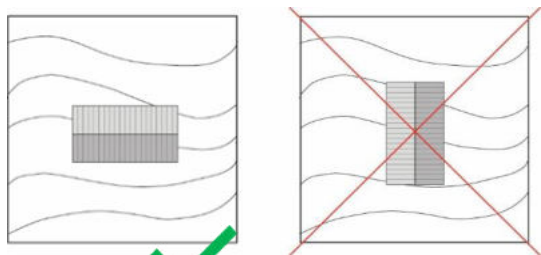
« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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. »

Est considérée comme une « voie » dans l'application du présent règlement, toutes les voies qu'elles soient publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer (à l'exception des pistes cyclables).

A. Adaptation au site

Principe : la construction doit s'adapter au terrain naturel avant travaux, et doit s'intégrer dans le tissu bâti ou l'espace naturel environnant.

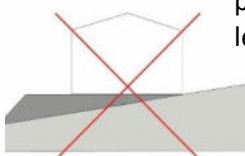
a) Sur l'ensemble de la commune,



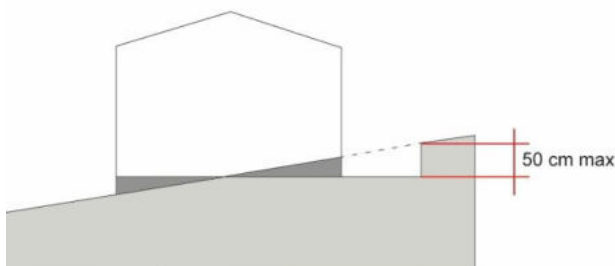
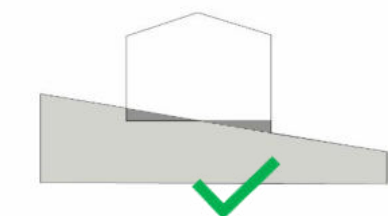
- Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles, et accompagner la pente voir la suivre via une succession de planchers ou niveaux.



- Les déblais et remblais sont limités à 30cm et strictement limités à l'emprise de la construction, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.



- Les murs de soutènements de plus de 50 cm de hauteur sont interdits. Les retenues de terres seront minimales sur le terrain.

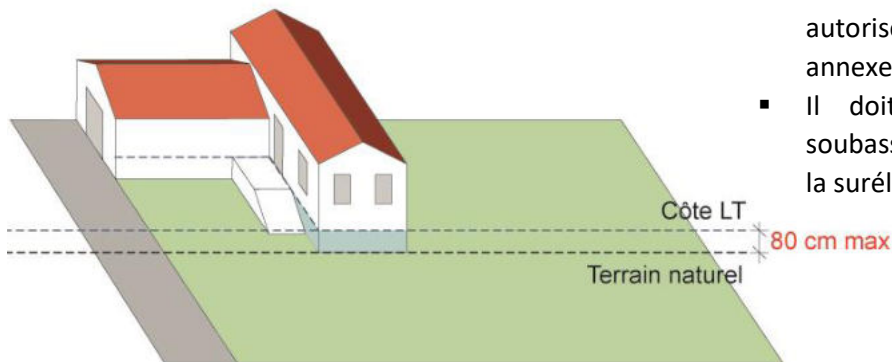


Jbh, Ubv, Ubs, Ubz, UbL, Ubvm

b) En zone de submersion, lorsque le PPRN conduit à une surélévation du premier plancher habitable,

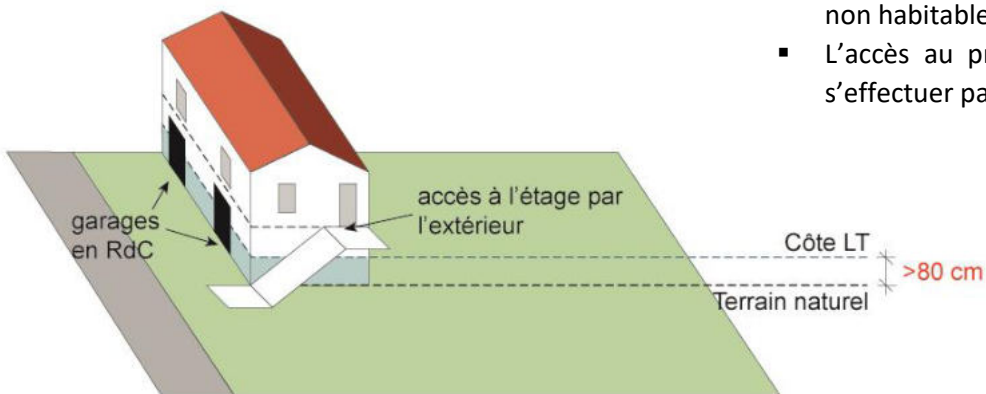
➤ **Inférieure à 80 cm / terrain naturel avant travaux :**

- Le bâti principal peut être en retrait afin d'aménager les accès au plancher habitable (rampe, escaliers...) et déroger à l'article relatif à l'implantation par rapport à l'alignement (Cf.1.3.1) ;
- L'implantation en accroche sur l'alignement doit s'effectuer par les constructions autorisées au terrain naturel (garage, annexe...) ;
- Il doit être prévu un traitement du soubassement pour limiter l'impact visuel de la surélévation ;

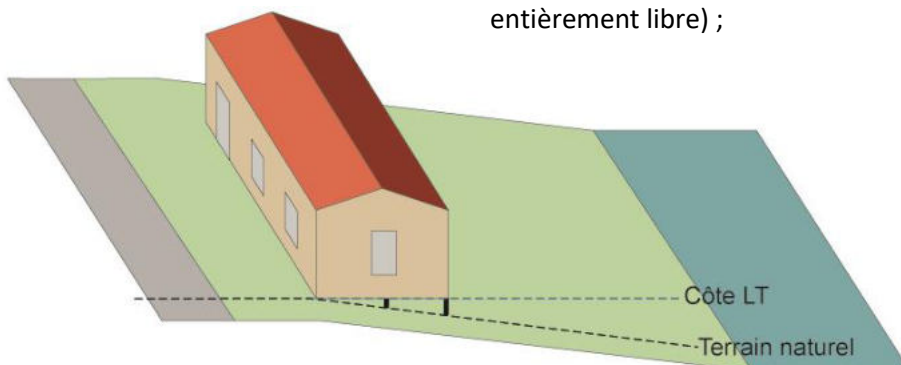


➤ **Supérieure ou égale à 80 cm/terrain naturel avant travaux :**

- La construction projetée doit être de type R+1. Le RdC doit être constitué de de pièce non habitable et/ou garage ;
- L'accès au premier plancher habitable doit s'effectuer par l'extérieur ;



- Pour les projets situés **en lisière de marais**, il peut être envisagé une volumétrie sur pilotis et hydrauliquement transparente (RdC entièrement libre) ;



zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, UbL, Ubvm

B. Volumétrie et aspect

Principes

Les constructions doivent être bâties en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et les constructions environnantes afin de préserver l'identité architecturale de la commune tout en prenant en compte les évolutions réglementaires (code de la construction et de l'habitat, code de l'environnement). Les projets doivent se rapprocher au plus près des préconisations reprises dans la charte architecturale et paysagère du pays Marennes-Oléron.

Les principes suivants doivent être pris en compte dès la conception du projet de travaux sur constructions existantes ou/et les nouvelles constructions

Les constructions vues-des-voies au sens de la **définition précitée** et des emprises publiques ne doivent pas être en rupture avec les volumétries traditionnelles.

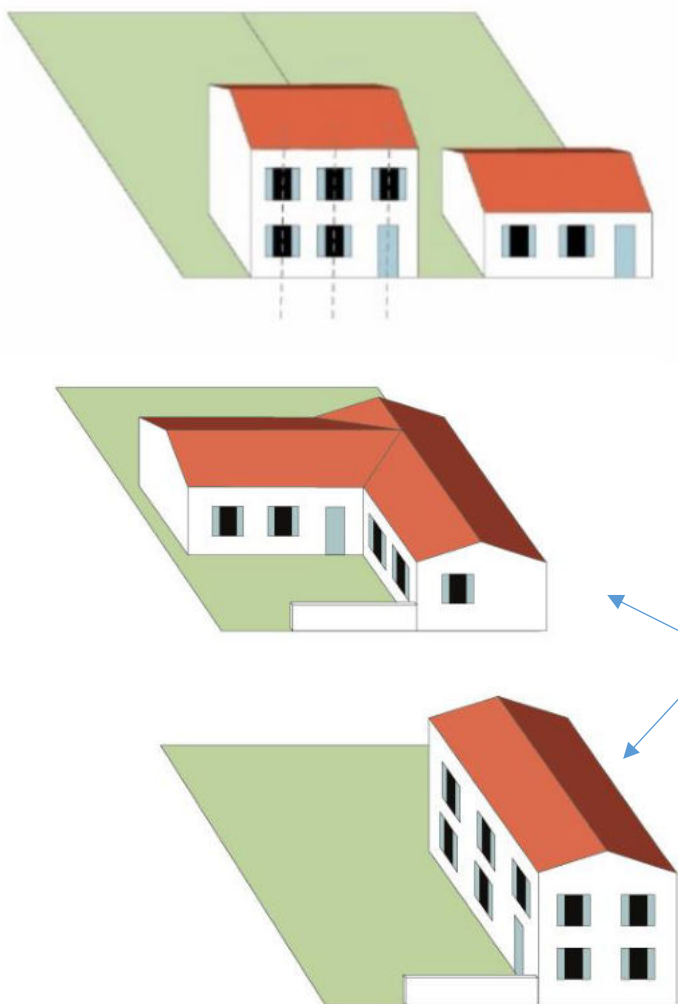
Les constructions même provisoires ou précaires en métal, préfabriquée en bois ou matériaux de synthèse est interdite. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus sont interdites.

- a) **Pour les constructions nouvelles de type traditionnels : les volumétries doivent être simples, sans effets de tour. Elles peuvent se composer d'un volume principal et de volumes en adjonction qui qui présentent une cohérence d'ensemble, et doivent être de même style architectural. Les références à des types architecturaux étrangers au secteur Marennes-Oléron sont interdites :**

- Volumes parallélépipédiques ;
- Toiture à double pan (3 ou 4 pans s'il en existe dans l'environnement immédiat) ;
- Alignement des ouvertures et des linteaux supérieurs (rythme ordonnancé, fenêtres plus hautes que larges) ;
- Volets roulants non vus des voies et emprises publiques ;
- Couleurs des enduits, des menuiseries (volets et fenêtres) choisies dans la charte annexée ;
- Sur les façades vues des voies et emprise publiques, il peut être envisagé, pour des raisons de confort «thermique» :
 - l'adjonction de volumes saillants type brise soleil, pergolas... (à l'exception des balcons)
 - des retraits type loggias, porche...

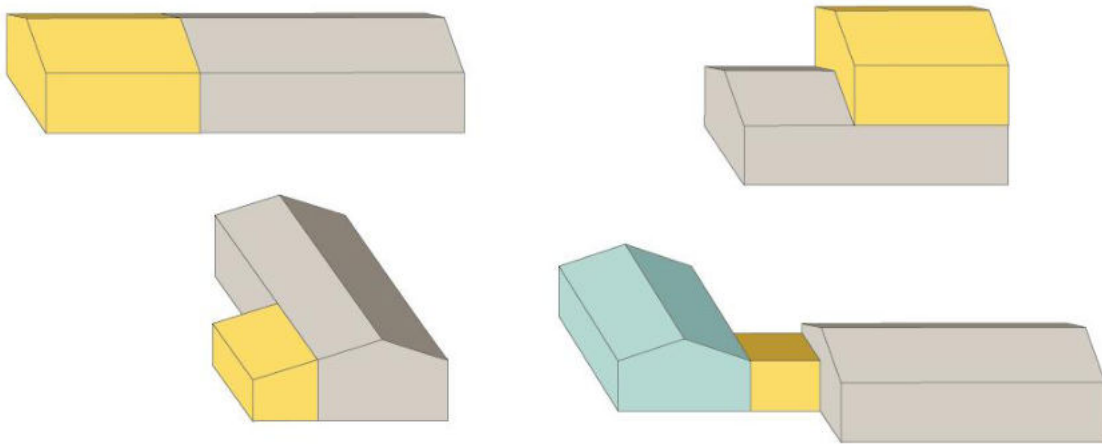
(cf. *Lexique*)

- Faitage sur la longueur, parallèle à la rue (il peut être envisagé d'autre implantation : dans ce cas le traitement (ou l'animation) de la façade sur rue est obligatoire (cf. *schémas ci-contre*) ;
- Il peut être envisagé la mise en place de volume de jonction en toit terrasse non vus des voies et emprises publiques (cf. « 2.b. sur le bâti ancien ») ;
- Lorsqu'il est autorisé, le bardage bois doit être à lames verticales, non vernis, ni d'aspect brillant, laissé naturel avec vieillissement naturel



Zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, UbL, Ubvm

- b) **Sur le bâti ancien (projet de rénovation et/ou extension) : les volumes et l'aspect doivent être en cohérence avec l'existant (type de tuile, pentes des toitures à 1, 2 ou 4 pans s'il y en a dans le village, rythme et proportion des ouvertures), les extensions doivent être reliées à la partie principale par un assemblage de toiture simple :**



Schémas illustratifs

➤ **Les maisons :**

- Conserver les proportions des ouvertures (sur rue),
- Préserver les volets battants ou coulissants (volets roulants interdits vus des voies et emprises publiques),
- enduits : sans débord sur les pierres d'angle ou d'encadrement, enduit lissé taloché

➤ **Le bâti agricole :**

- en cas de transformation en habitation, les anciennes ouvertures et/ou percements doivent être maintenus
- enduit beurré ou à pierre vue
- en cas de pose d'un bardage bois, ce dernier est non pas verni, ni d'aspect brillant, et laissé naturel avec vieillissement naturel.

c) **Les annexes**

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, l'aspect précaire est interdit. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdite

- **Les annexes closes (véranda, garage, abri de jardin...), terrasses couvertes* et préaux (cf. définition en annexe) doivent être de même facture que la construction principale :**
 - Toiture tuiles
 - Mono pente ou double-pans
 - Maçonnerie enduite, la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- **Les terrasses couvertes* et préaux non visibles depuis les voies publiques et emprises publiques peuvent être en bois, ou recouverts d'un bardage bois, à condition :**
 - que la pose des lames soient verticales,
 - que les lames ne soient pas vernies ni d'aspect brillantes, et qu'elles soient laissées naturelles avec grisement naturel.

En cas de construction en limite séparative ou de limite de voie, la façade située en limite doit être **maçonnée et enduite** sur toute sa hauteur.

Les pergolas bioclimatiques sont autorisées uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis les voies et emprises publiques.

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, les finitions:

- En feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge
- En bardages ou couvertures en tôle

Sont interdits s'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, les chalets préfabriqués, les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse

d) Les toitures :

Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboitement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboitement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation de toiture terrasse qui peuvent être végétalisées dans les secteurs où elles sont autorisées.

Les toitures zinc peuvent être admises selon la nature du projet.

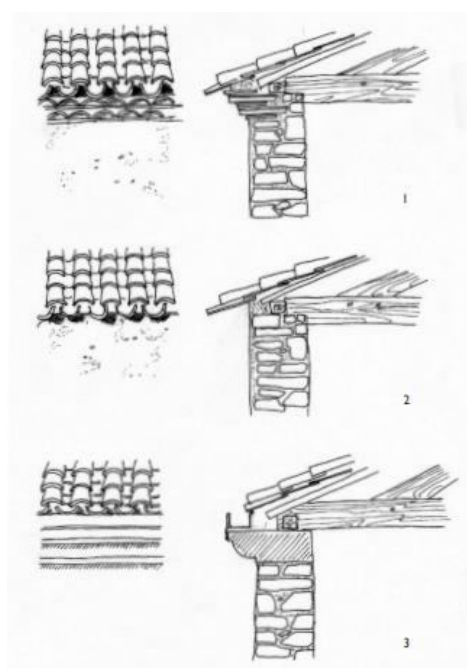
Les toitures sont à deux pentes pour le bâtiment principal (3 ou 4 pans s'il en existe dans l'environnement immédiat). Les pentes sont comprises entre 28% et 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire ou toiture terrasse (dans les secteurs autorisés) pour lesquelles les pentes peuvent être supérieures.

Sur les pignons, les rives sont à la saintongaise (la tuile de « courant » forme la rive).

Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout est de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie est comprise entre 7 et 12 cm.

Aux égouts des toits, il n'y a ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.

Les gouttières pendantes sont de forme exclusivement demi cylindrique - ton zinc.



Les égouts de toit traditionnels :
1 - égout maçonné,
2 - gènoise à 2 rangs
3 - corniches

Les toitures terrasses sont autorisées si non vues des voie et emprises publiques.

Les fenêtres de toit peuvent être autorisées dès lors qu'elles soient positionnées en alignement des ouvertures en façades. Les lucarnes et chiens assis sont interdits.

Les conduits de cheminée doivent être rapprochés du faîtage et réalisés sans ouvrage préfabriqué. Ils doivent être réalisés en maçonnerie enduite, de forme nettement rectangulaire et droite, et sans empattement à la base.

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis l'espace public : le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge, les couvertures en tôle.

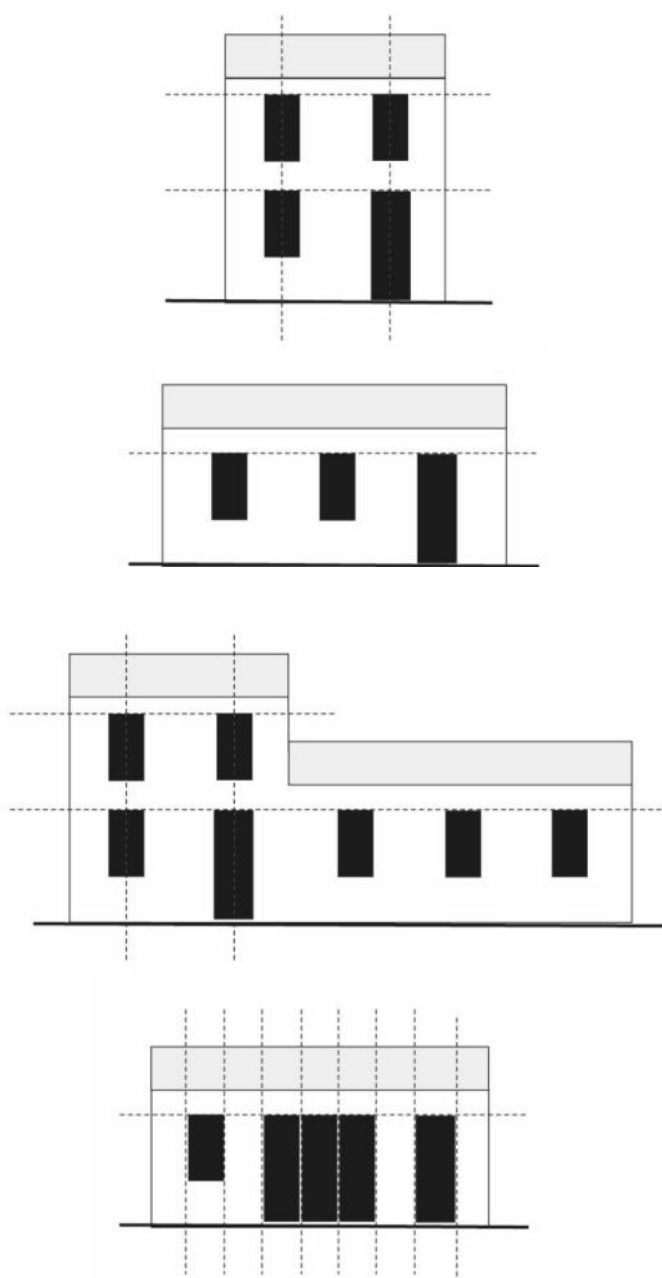
En rénovation, les principes architecturaux suivants doivent être respectés :

L'aspect de la couverture initiale doit être respecté :

- tuiles identiques (forme, couleur),
- pentes de toit identiques,
- traitement des détails identique,

e) Percements et ouvertures

Illustrations



Exemple de finitions



Les percements,

- Il convient d'axer les **percements** sur les différents niveaux de la construction,
- d'aligner les linteaux supérieurs sur chaque niveau de la construction ;
- Les **percements** sont de proportions plus hautes que larges
- Lors de la mise en place de baie, la trame de découpage reprendra la proportion des percement plus hauts que larges présents sur la même façade Les pignons des bâtiments à usage d'habitation doivent être percés le moins possible

Les ouvertures

- Des baies-vitrées de proportions différentes peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'intégreraient harmonieusement à la composition de la façade (entrecoupées de meneaux ou composées de plusieurs vantaux afin de présenter des proportions plus hautes que larges).
- Des ouvertures de type panoramique (*Cf. définition*), non visibles depuis les voies et emprises publiques, peuvent être admises.
- En cas d'étage, les percements/ouvertures doivent être cohérents avec ceux du rez-de-chaussée. La multiplicité du nombre d'ouvertures différentes sur une même façade est proscrite
- Les fenêtres doivent être munies de volets battants ou coulissants.
- Les volets roulants sont autorisés sur les façades non visibles depuis les voies et emprises publiques. Le caisson du volet roulant doit être intégré à la façade ou placé à l'intérieur de la construction.

zone U0 et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, UbL, Ubvm

f) Les clôtures

Tout projet doit être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°8.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les portails sont de préférence en bois peint ou en métal.

Les portails, les piliers de portail et portillon doivent avoir sensiblement la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie.

- Sur l'espace public, la hauteur maximale n'excèdera pas 1.80 m. Les clôtures doivent être :
 - soit constituées d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces de finition arrondie ou en pierre ;
 - Soit constitués d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 1 m surmonté d'une grille à barreaux verticaux ou d'une claire voie en bois à lame verticale. Les lames doivent être de hauteur identique ;
 - soit constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie. Les dispositifs occultants sur grillage (rigides ou souples) sont proscrits (lamelles bois, brande, claustras...),
- En limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 1.80 m. Les clôtures doivent être :
 - soit constituées d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces de finition arrondie ou en pierre,
 - soit constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie. Les dispositifs occultants occultants sur grillage (rigides ou souples) sont proscrits (lamelles bois, brande, claustras...),
 - soit en bois à lame verticale non peint, à claire voie. Les lames doivent être de hauteur identique.

En limite de zones A et N, les clôtures doivent être de type grillagé doublées ou non d'une haie. Les dispositifs occultants occultants sur grillage (rigides ou souples) sont interdits.

- Lorsque l'alignement sur lequel porte le projet de clôture se situe face à un alignement au sein d'une zone dans laquelle la réglementation diffère, il peut être demandé que la clôture soit réalisée en prenant en compte la hauteur de clôture sur rue autorisée la plus élevée.

Rappels :

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Les dispositions du PPRn (Plan de Prévention des Risques Naturels) s'appliquent.

Les projet doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP sectorielles et thématiques.

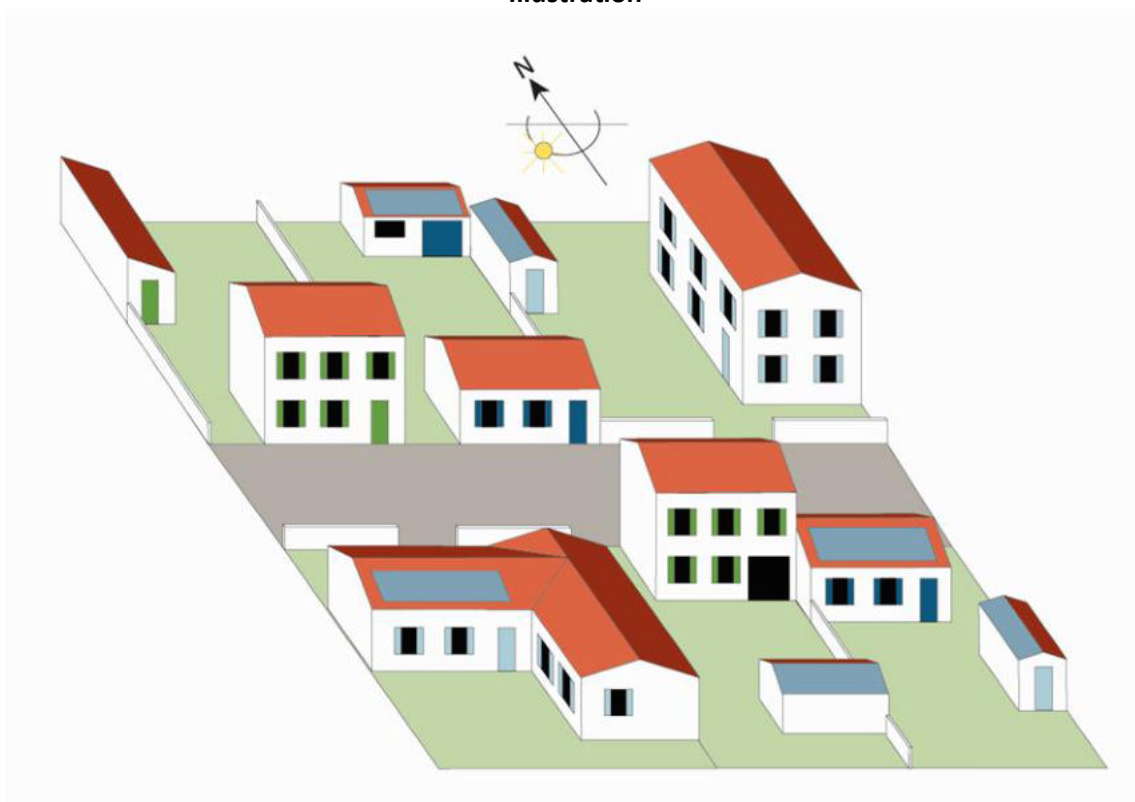
2. Les ouvrages techniques apparents, dispositifs liés à l'économie ou à la production d'énergie

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.

A. Panneaux photovoltaïques et solaires

- Eviter d'installer des panneaux sur le volume principal. Privilégier un volume secondaire moins visible
- Conserver une proportion cohérente en regroupant les installations en un seul ensemble (solaire thermique inclus), ou réaliser une couverture totale avec des panneaux solaires
- Veiller au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes de composition du toit.
- Faire correspondre l'emplacement des panneaux solaires avec la composition de la façade : s'appuyer sur les axes donnés par les percements.
- Installer les panneaux dans un plan parallèle et au plus près de la couverture.
- Privilégier des cadres de couleur sombre et mat ou ton tuile..
- Privilégier l'implantation sur une annexe basse (abri, local technique, abri piscine, etc.) en fond de jardin, épargné par les ombres portées et bien orienté.

Illustration



- En cas d'implantation au sol, on doit chercher à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes... et de préférence à de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public. Leur installation au sol ne peut se faire au détriment de la végétation environnante et doit se limiter aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.
- En cas de pose en façade, on doit chercher à les positionner de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis les voies et emprises publiques.

Zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, UbL, Ubvm

B. Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée sous réserve de minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et de minimiser les nuisances sonores.

C. Travaux d'isolation thermique

L'isolation par l'extérieur entraînant la surépaisseur ou la surélévation de la construction doit être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture :

- Elle ne doit pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant ;
- Il convient de veiller à ne pas créer de désordres dans le bâti ancien, ni à faire disparaître les modénatures et éléments architecturaux.
- Le choix du parement, l'aspect fini (enduit ou bardage bois à lames verticales si autorisé) et la couleur peut être imposés en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
- L'aspect des tableaux et l'expression des appuis de fenêtres doivent être traités en harmonie avec la façade et le bâti environnant.
- 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.

D. Ouvrages techniques apparents : pompe à chaleur, climatisation, extracteur et installations similaires, citernes et cuves ...

- Tout dispositif doit être intégré à la construction ou installé au sol dans une logique de dissimulation (haie, mur, coffrage...) sur l'unité foncière concernée par le projet, et ne doit pas être vu des voies et emprises publiques ;
- Tout surplomb de l'unité foncière voisine ou du domaine public par le dispositif est interdit

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

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

Ub	40 % de la superficie de l'unité foncière occupée par des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.
Ubv	50 % de la superficie de l'unité foncière occupée par des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. - <u>sauf</u> lorsque le projet est situé sur une unité foncière en tout ou partie incluse dans les secteurs identifiés en bleu sur le plan de zonage comme une « zone de ruissellement et de rétention des eaux pluviales » ou une « continuité hydraulique », dans ce cas : 50 % de la superficie de l'unité foncière occupée par des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dont 20% de pleine terre .

Zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, UbL, Ubvm

Ubs	40 % de la superficie de l'unité foncière occupée par des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.
Ubz	40 % de la superficie de l'unité foncière occupée par des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.
Ubvm	70 % de la superficie de l'unité foncière occupée par des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.
Ubh, Ubl	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 et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues. Il doit être prévu la plantation d'un arbre pour 100m² d'espaces libres. En cas de construction ou d'aménagement de l'unité foncière, ce ratio doit être respecté. Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.


Les essences recommandées en annexe a3 sont à privilégier. Les haies doivent 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 aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées d'arbres haute tige (1 arbre pour 5 places).

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

Dans les trames de continuités hydrauliques recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : tireté bleu au plan de zonage 

Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagement ne doivent pas aggraver les problématiques liées à la gestion de l'eau.

- Tout nouveau projet doit laisser l'accès libre au droit des continuités hydrauliques identifiés, afin de permettre :
 - Le libre écoulement des eaux de pluie vers les points de collecte et d'infiltration (fossés, bassins de rétention, chenaux, marais doux, franges urbaines...);
 - Les interventions sur les canalisations du réseau public par les services et l'entretien des ouvrages.
- Les fossés situés dans le même sous-bassin versant doivent être maintenus. Le rebouchage, l'obstruction, ou toute autre détérioration susceptible d'altérer les fonctionnalités du fossé est interdit. Une bande de 4 mètres de large le long des fossés doit être maintenue libre pour permettre leur entretien.

Zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, Ubl, Ubvm

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 doivent 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 doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires doivent être retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage doivent être 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.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°7 (volet 7.2)

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 doivent maintenir les continuités hydrauliques.

En interface avec une zone naturelle ou agricole des ouvertures permettant le passage de la petite faune doivent être aménagées.

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 ouverte à la circulation publique.

Véhicules motorisés :

Sont exigées pour les constructions à usage de :

Habitation	2 places de stationnement par logement
Artisanat et commerce de détail de plus de 200 m ² de surface de plancher	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Bureau	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher
Hôtels	1 par chambre ou 4 m ² de surface de plancher
Autres hébergements touristiques	2 places de stationnement par logement

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.

En cas d'aménagement d'un garage existant, la place supprimée sera restituée à l'intérieur de la propriété ou dans les conditions susmentionnées

Véhicules 2 roues non motorisés : les espaces de stationnement doivent être prévus dans le respect des dispositions du code de la Construction et de l'Habitation

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet

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

Sont considérés comme "**accès**", les passages qui permettent la liaison entre une parcelle et la voie publique. Sont considérées comme "**voiries**" les chaussées structurantes qui permettent de desservir au minimum deux logements.

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

Ces dessertes doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future

- **Les accès à créer**, seront d'une largeur « utile » (bande de roulement des véhicules motorisés) minimale de 3m.

- **Les voiries nouvelles** doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles présenteront une largeur « utile » minimale (bande de roulement des véhicules motorisés) de 5m.

En secteur Ubz :

- Les voies de desserte intérieure, non figurées au document graphique, se brancheront sur les voies principales indiquées sur le document graphique (annexe au règlement). Elles seront librement ouvertes à la circulation automobile et seront aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours ou de services publics.
- La création d'un accès piéton secondaire ne peut être autorisé qu'après accord spécifique de l'aménageur et uniquement s'il débouche sur un espace dédié aux déplacements.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies départementales doivent être regroupés au maximum.

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération d'ensemble de plus de 10 logements doit prévoir son raccordement au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus. Ces cheminements doivent être laissés en libre accès à tous les usagers.

Les voiries sur l'emprise des pistes cyclables sont interdites (cf. schéma illustratif ci-après).

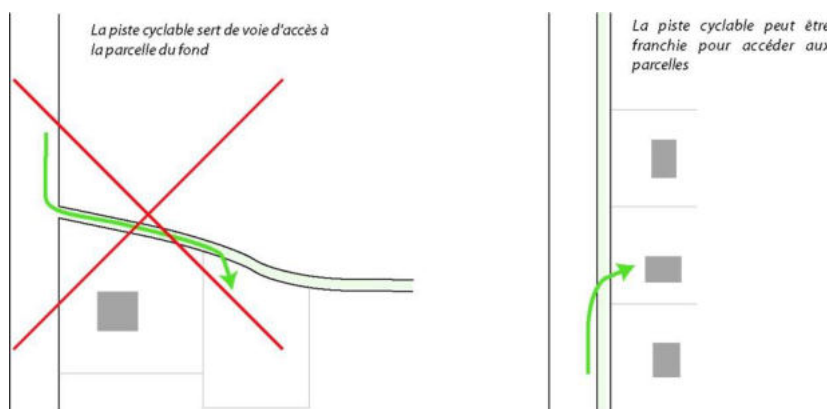


Schéma illustratif

Zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, UbL, Ubvm

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.

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

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

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

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

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 sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°7 (volet 7.2)

Zone Ub et secteurs Ubh, Ubv, Ubs, Ubz, UbL, Ubvm

Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux doivent 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,
Les continuités hydrauliques doivent être maintenues.
Cf. OAP thématique n°7 (volet 7.2)

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

Sans objet.

LA ZONE Uc ET SECTEURS Ucv, Uce, Ucl, Uclp

Définition de la zone et des secteurs

La zone Uc est une zone urbaine destinée à l'habitat.

Elle correspond à des espaces urbanisés de faible à moyenne densité, en extension de quartiers plus denses que constituent les bourgs et les villages (Ua, Ub, Uav, Ubv).

La zone UC comporte également :

- le **secteur Ucv** : secteurs d'extensions résidentielles en continuité des cœurs de villages et Secteur Déjà Urbanisé (SDU) des Sables (nord-ouest Boyardville)
- le **secteur Ucl** : secteurs résidentiels sous-bois proches du littoral, peu denses ou enclavés, « fragiles », et/ou en connexion avec les réservoirs de biodiversité avec les espaces naturels, les marais, les espaces proches du rivage
- le **secteur Uclp** : secteurs situés dans les espaces proches du rivage
- le **secteur Uce** hébergement spécialisé

En zones Uc et Ucv, le niveau de desserte et de réseaux existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

En secteurs Ucl et Uclp, la sensibilité environnementale et paysagère, le niveau d'équipement limité desserte, réseaux, sécurité...) nécessitent de contenir l'urbanisation et de ne pas accueillir de nouveaux logements.

Le secteur Uce est destiné au maintien et confortement mesuré des structures et constructions existantes.

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

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X En Uc	X En Ucv Dans le respect des règles d'emprises (Uc II-1) En Ucl, Uclp Uniquement l'extension bâtementaire dans le respect des règles d'emprises (Uc II-1) sans création de nouveau logement	X Uce

Zone Uc et secteurs Ucv, Uce, Ucl et Uclp

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
	Hébergement		X En Uce Uniquement l'extension et la mise aux normes des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite d'une extension de la surface plancher de 50 m ² Et à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation et le stationnement	X En Uc, Ucv et Ucl, Uclp
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X En Uc Uniquement l'extension et la mise aux normes des activités existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 20 % et d'une surface plancher en extension < 50 m ² Et à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation et le stationnement	X En Ucv, Uce, Ucl, Uclp
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle		X En Uc Uniquement l'extension et la mise aux normes des activités existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 20 % et d'une surface plancher en extension < 50 m ²	X En Ucv, Uce, Ucl, Uclp
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X En Uc A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation et le stationnement	X En Ucv, Uce, Ucl, Uclp
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation et le stationnement	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			
	Industrie		X	X

Zone Uc et secteurs Ucv, Uce, Ucl et Uclp

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE OU TERTIAIRE			En Uc, Ucv Uniquement l'extension et la mise aux normes des activités existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 20 % et d'une surface plancher en extension < 50 m ² Et à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation et le stationnement	En Uce, Ucl, Uclp
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public		X En Uc, Ucv, Ucl, Uclp sous réserve de leur insertion paysagère	X Uce
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X

Zone Uc et secteurs Ucv, Uce, Ucl et Uclp

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation et le stationnement	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux			X
Projet photovoltaïque		X Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique (de type ombrière) Sous réserve de leur insertion paysagère	
Projet agrivoltaïque			X

De plus,

Dans les trames de continuités hydrauliques recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : voir dispositions article Uc-II-3-4

Dans les secteurs de points bas / secteurs de ruissellement et d'accumulation des eaux (éléments surfaciques) : voir OAP thématique dédiée

Uc-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

1- Mixité sociale

Logements locatifs sociaux publics ou privés :

Rappel : les catégories de logements sont définies ainsi :

- les logements sociaux, sont les logements concernés par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les logements intermédiaires, sont les logements concernés par l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les logements abordables : logements (ou produits ou financements) suivants : PLAI, PLUS, PLS, BRS, PLI

En zone Uc et secteur Ucv :

En cas de réalisation d'un programme de logements ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement comportant du logement, un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements.

Ce pourcentage est variable selon les éléments du tableau ci-dessous et il sera adapté au contexte local :

Zone Uc et secteurs Ucv, Uce, Ucl et Uclp

Opération	Pourcentage affecté à certaines catégories de logements
<i>Entre 4 et 9 logements</i>	<i>25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.</i>
<i>À partir de 10 logements</i>	<i>25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25% de logements SOCIAUX.</i>
Surface de terrain de l'opération ou nombre de lots	Pourcentage affecté à certaines catégories de logements
<i>Entre 2 000 m² ou 4 lots et 3999 m² ou 9 lots</i>	<i>25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.</i>
<i>À partir de 4000 m² ou 10 lots</i>	<i>25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25 % de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements SOCIAUX.</i>

En secteurs Uce, Ucl, Uclp :

Sans objet.

2 – Mixité fonctionnelle

Sans objet.

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

Uc II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

Rappel : Les dispositions de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR.

Les dispositions du PPRn s'appliquent.

Les dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme s'appliquent

Les projet doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP thématiques.

1.1. Emprise au sol

Dans les trames de continuités hydrauliques recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : voir dispositions article Uc-II-3-4

Dans les secteur de points bas / secteurs de ruissellement et d'accumulation des eaux (éléments surfaciques) : voir *OAP thématique n°7 dédiée.*

L'emprise au sol des constructions à destination de logement est limitée à :

Uc	40 % de la superficie du terrain
Ucv	40 % max de la superficie du terrain
Uce	30 % de la superficie du terrain
Ucl	Extension du bâti existant uniquement - dans la limite de 30 m ² d'emprise au sol, - et sans dépasser au total 150 m ² de surface plancher, à compter de la date d'approbation du PLU révisé
Uclp	Extension du bâti existant uniquement - dans la limite de 20 m ² d'emprise au sol - et sans dépasser au total 120 m ² de surface plancher à compter de la date d'approbation du PLU révisé De plus l'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la superficie du terrain.

De plus, les emprises maximales fixées à l'article Uc.I.1 doivent être respectées

Les piscines hors sols et les terrasses perméables ne sont pas intégrées dans cette emprise.

Zone Uc et secteurs Ucv, Uce, Ucl et Uclp

1.2. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

Uc	6 m à l'égout (à l'acrotère si toit terrasse) en tout point du terrain naturel avant travaux/ Annexes : 4.00 m hors tout
Uce	6 m à l'égout (à l'acrotère si toit terrasse) en tout point du terrain naturel avant travaux / Annexes : 4,00 m hors tout
Ucv	5 m à l'égout (à l'acrotère si toit terrasse) en tout point du terrain naturel avant travaux / Annexes : 4.00 m hors tout
UcL (en SPR et hors SPR)	5 m à l'égout (à l'acrotère si toit terrasse) en tout point du terrain naturel avant travaux / Annexes : 3.50m hors tout
UcLp (proche du rivage)	4 m à l'égout (à l'acrotère si toit terrasse) en tout point du terrain naturel avant travaux / Annexes : 3.5 m hors tout

Ces règles ne s'appliquent pas,

- aux éléments de superstructure et équipements techniques nécessaires à l'exercice d'un service public
- aux éléments tels que souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, antennes, etc..
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes,...).

De plus, lorsque le PPRN conduit à une surélévation du premier plancher habitable supérieure > à 80 cm/terrain naturel **le R+1 est imposé Cf chapitre Uc II-2** .

1.3. Implantations

Les implantations doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP sectorielles et thématiques :

OAP THEMATIQUE N°1 -IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS

OAP THEMATIQUE N°2 - ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

OAP THEMATIQUE N°7 – CORRIDORS ECOLOGIQUES GESTION DES POINTS BAS – SECTEURS DE RUISSELLEMENT ET D'ACCUMULATION DES EAUX

Est considéré comme une « voie » dans l'application du présent règlement, toutes les voies qu'elles soient publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer (à l'exception des pistes cyclables).

Zone Uc et secteurs Ucv, Uce, UcL et UcLp

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies et emprises publiques

	Règle générale
Dans toutes les zones	Les constructions nouvelles (y compris extensions) doivent être édifiées en retrait de 5m minimum depuis l'alignement des voies et emprises publiques.
Dans toutes les zones et hors SPR	<p>Un retrait inférieur peut être admis, sans pouvoir être inférieur à 2m depuis l'alignement précité, afin de préserver des arbres de hautes tiges et/ou le couvert végétal.</p> <p>Piscines : implantée à 2 m minimum depuis l'alignement des voies emprises publiques. Cette distance est mesurée depuis le bord du bassin</p> <p>Annexes : 2 m mini de retrait depuis l'alignement des voies et emprises publiques</p>

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

Zone, secteur	Règle générale	Piscines
Uc, Ucv, Ucl, Uclp	<p>-Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min.3m).</p> <p>Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative peut être admise :</p> <p>-pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes dont la hauteur après travaux n'excédera pas 4,50 mètres hors tout. Cette disposition concerne aussi bien les extensions au sol que les surélévations ;</p> <p>Les extensions au sol des construction existantes peuvent être effectuées avec le même recul par rapport aux limites séparatives que celui du bâtiment d'origine</p>	2 m minimum de retrait Cette distance est mesurée depuis le bord du bassin.
Uce	Retrait 3 m mini des limites séparatives (toutes limites)	2 m minimum de retrait Cette distance est mesurée depuis le bord du bassin.

- **Les constructions annexes légère, d'aspect non maçonné**, doivent être implantées à 1 m minimum des limites séparatives ; aucun débord de toiture n'est autorisé sur la parcelle voisine,
- **Les annexes maçonnées** sont interdites en limite de zone A ou N

Zone Uc et secteurs Ucv, Uce, Ucl et Uclp

- **Les toitures terrasses accessibles** doivent être implantées à plus de 3m de la limite séparative
- Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

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

En Uc, Ucv, UCe :

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur du plus élevé (L = H), sans être inférieure à 4m.

En Ucl, Uclp :

Les constructions annexes aux habitations sont autorisées uniquement si elles sont accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâimentaire.

Les annexes d'habitations doivent être en extension bâimentaire de la construction principale.

La piscine doit être située à proximité immédiate de celle-ci et formera avec elle un même ensemble architectural.

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

Rappels :

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR.

Les dispositions du PPRn s'appliquent.

Les projets doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP sectorielles et thématiques.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles ci-après.

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

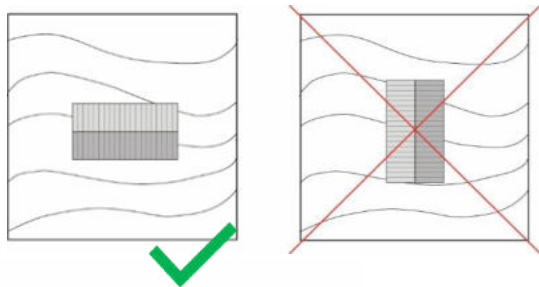
« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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. »

Est considérée comme une « voie » dans l'application du présent règlement, toutes les voies qu'elles soient publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer (à l'exception des pistes cyclables).

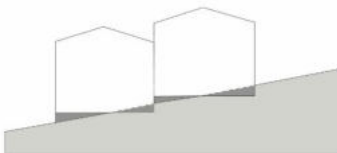
A. Adaptation au site

Principe : la construction doit s'adapter au terrain naturel avant travaux, et doit s'intégrer dans le tissu bâti ou l'espace naturel environnant.

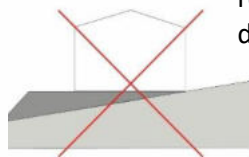
a) Sur l'ensemble de la commune,



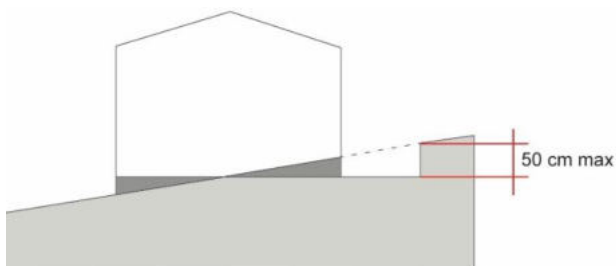
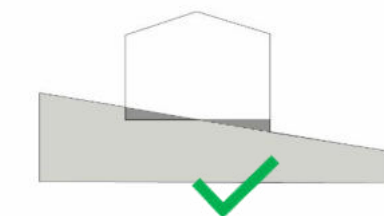
- Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles, et accompagner la pente voir la suivre via une succession de planchers ou niveaux.



- Les déblais et remblais sont limités à 30cm et strictement limités à l'emprise de la construction, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.



- Les murs de soutènements de plus de 50 cm de hauteur sont interdits. Les retenues de terres seront minimales sur le terrain.

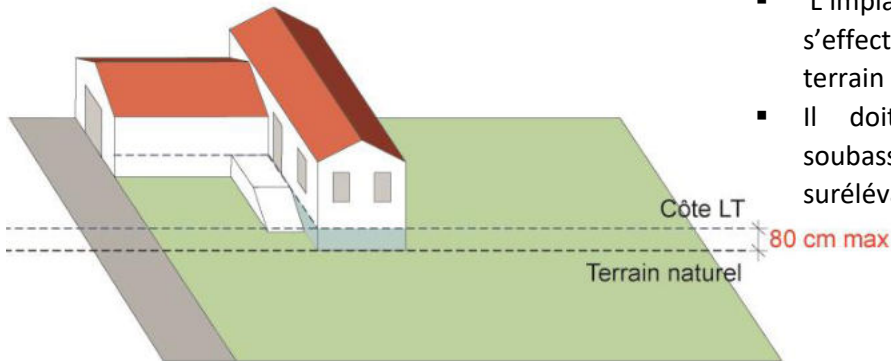


Zone Uc et secteurs Ucv, Uce, Ucl et Uclp

- b) En zone de submersion, lorsque le PPRN conduit à une surélévation du premier plancher habitable,

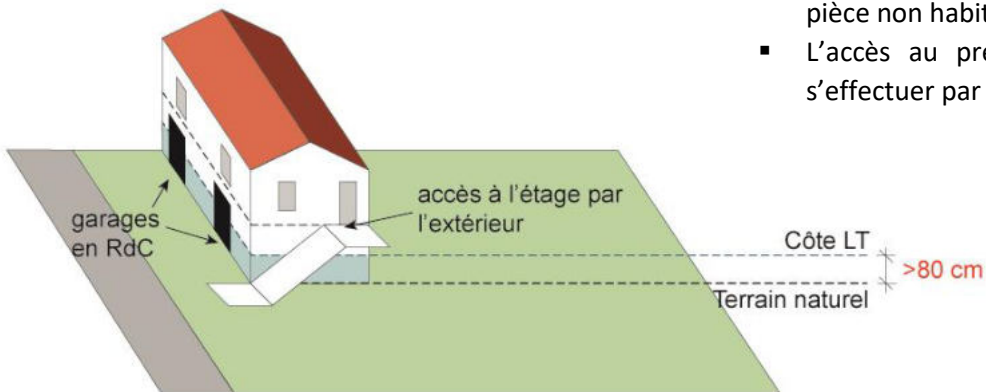
➤ **Inférieure à 80 cm / terrain naturel avant travaux :**

- Le bâti principal peut être en retrait afin d'aménager les accès au plancher habitable (rampe, escaliers...) et déroger à l'article relatif à l'implantation par rapport à l'alignement (Cf.1.3.1) ;
- L'implantation en sur l'alignement doit s'effectuer par les constructions autorisées au terrain naturel (garage, annexe...) ;
- Il doit être prévu un traitement du soubassement pour limiter l'impact visuel de la surélévation ;

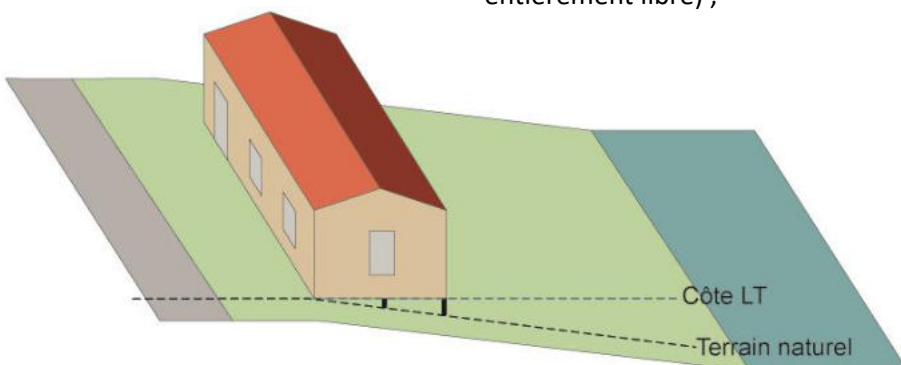


➤ **Supérieure ou égale à 80 cm/terrain naturel avant travaux :**

- La construction projetée doit être de type R+1. Le RdC doit être constitué de garage et/ou de pièce non habitable ;
- L'accès au premier plancher habitable doit s'effectuer par l'extérieur ;



- Pour les projets situés **en lisière de marais**, il peut être envisagé une volumétrie sur pilotis et hydrauliquement transparente (RdC entièrement libre) ;



B. Volumétrie et aspect

Principes

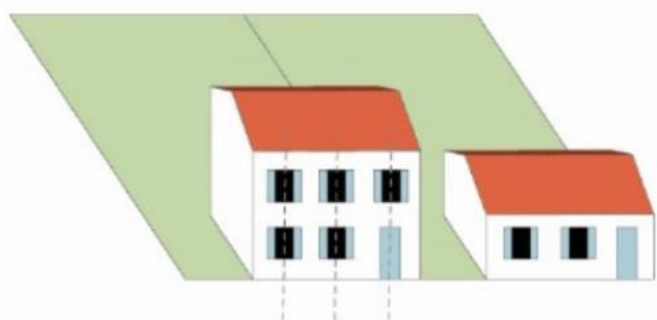
Les constructions doivent être bâties en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et les constructions environnantes afin de préserver l'identité architecturale de la commune tout en prenant en compte les évolutions réglementaires (code de la construction et de l'habitat, code de l'environnement). Les projets doivent se rapprocher au plus près des préconisations reprises dans la charte architecturale et paysagère du pays Marennes-Oléron.

Les principes suivants doivent être pris en compte dès la conception du projet de travaux sur constructions existantes ou/et les nouvelles constructions

Les constructions vues-des-voies au sens de la **définition précitée** et des emprises publiques ne doivent pas être en rupture avec les volumétries traditionnelles.

Les constructions même provisoires ou précaires en métal, préfabriquée en bois ou matériaux de synthèse est interdite. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus sont interdites.

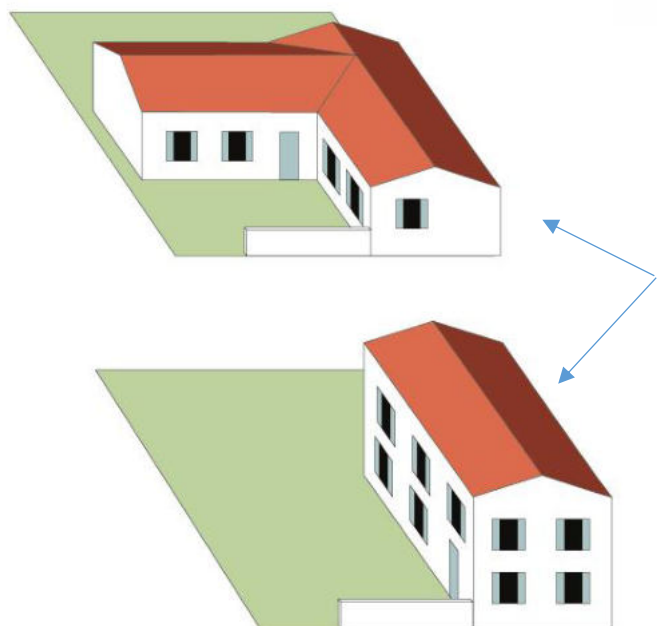
- a) **Pour les constructions nouvelles de type traditionnels : les volumétries doivent être simples, sans effets de tour. Elles peuvent se composer d'un volume principal et de volumes en adjonction qui présentent une cohérence d'ensemble, et doivent être de même style architectural. Les références à des types architecturaux étrangers au secteur Marennes-Oléron sont interdites) :**



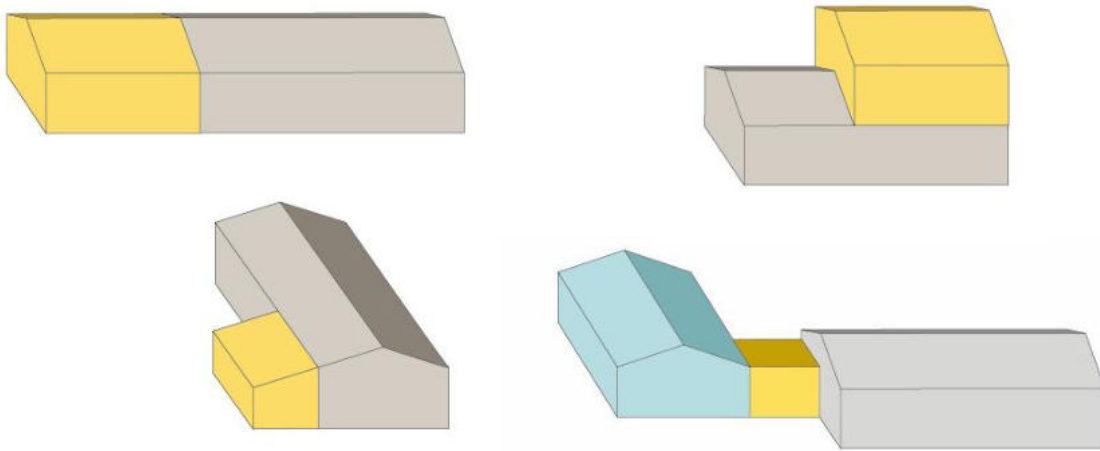
- Volumes parallélépipédiques ;
- Toiture à double pan (3 ou 4 pans s'il en existe dans l'environnement immédiat) ;
- Alignement des ouvertures et des linteaux supérieurs (rythme ordonnancé, fenêtres plus hautes que larges) ;
- Volets roulants non vus des voies et emprises publiques ;
- Couleurs des enduits, des menuiseries (volets et fenêtres) choisies dans la charte annexée ;
- Sur les façades vues des voies et emprise publique, il peut être envisagé, pour des raisons de confort «thermique» :
 - l'adjonction de volumes saillants type brise soleil, pergolas... (à l'exception des balcons)
 - des retraits type loggias, porche...

(cf. *Lexique*)

- Faitage sur la longueur, parallèle à la rue (il peut être envisagé d'autre implantation : dans ce cas le traitement (ou l'animation) de la façade sur rue est obligatoire (cf. *schémas ci-contre*) ;
- Il peut être envisagé la mise en place de volume de jonction en toit terrasse non vus des voies et emprises publiques (cf. « 2.b. sur le bâti ancien ») ;
- Lorsqu'il est autorisé, le bardage bois doit être à lames verticales, non vernis, ni d'aspect brillant, laissé naturel avec vieillissement naturel



- b) **Sur le bâti ancien (projet de rénovation et/ou extension) : les volumes et l'aspect doivent être en cohérence avec l'existant (type de tuile, pentes des toitures à 1, 2 ou 4 pans s'il y en a dans le village, rythme et proportion des ouvertures), les extensions doivent être reliées à la partie principale par un assemblage de toiture simple :**



Schémas illustratifs

➤ **Les maisons :**

- -Conserver les proportions des ouvertures (sur rue),
- -Préserver les volets battants ou coulissants (volets roulants interdits vus des voies et emprises publiques),
- -enduits : sans débord sur les pierres d'angle ou d'encadrement, enduit lissé taloché

➤ **Le bâti agricole :**

- -en cas de transformation en habitation, les anciennes ouvertures et/ou percements doivent être maintenus
- -enduit beurré ou à pierre vue
- -en cas de pose d'un bardage bois, ce dernier est non verni, ni d'aspect brillant, et laissé naturel avec vieillissement naturel.

c) **Les annexes**

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, l'aspect précaire est interdit. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdite.

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- Les constructions maçonnées
- Les constructions avec bardage bois ou en bois, à conditions :
 - que la pose des lames soient verticales
 - que les lames ne soient pas être vernies, ni d'aspect brillant,
 - que les lames soient laissées naturelles avec grisement naturel

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, les finitions:

- En feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge
- En bardages ou couvertures en tôle

Sont interdits s'ils sont visibles depuis voies et emprises publiques, les chalets préfabriqués, les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse

Les pergolas bioclimatiques sont autorisées uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis les voies et emprises publiques.

Zone Uc et secteurs Ucv, Uce, Ucl et Uclp

d) Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation de toiture terrasse qui peuvent être végétalisées dans les secteurs où elles sont autorisées.

Les toitures zinc peuvent être admises selon la nature du projet.

Les toitures sont à deux pentes pour le bâtiment principal (3 ou 4 pans s'il en existe dans l'environnement immédiat). Les pentes sont comprises entre 28% et 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire ou toiture terrasse (dans les secteurs autorisés) pour lesquelles les pentes peuvent être supérieures.

Sur les pignons, les rives doivent être à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).

Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout est de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie est comprise entre 7 et 12 cm.

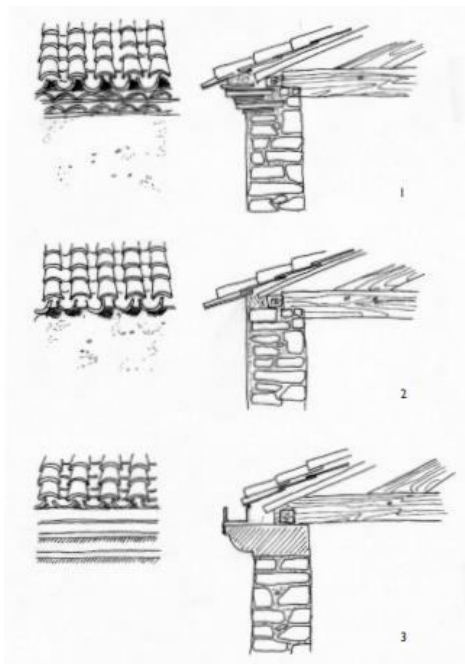
Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.

Les gouttières pendantes sont de forme exclusivement demi cylindrique - ton zinc.

Les fenêtres de toit peuvent être autorisées dès lors qu'elles soient positionnées en alignement des ouvertures en façades. Les lucarnes et chiens assis sont interdits.

Les conduits de cheminée doivent être rapprochés du faîtage et réalisés sans ouvrage préfabriqué. Ils doivent être réalisés en maçonnerie enduite, de forme nettement rectangulaire et droite, et sans empattement à la base.

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis l'espace public : le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge, les couvertures en tôle.



Les égouts de toit traditionnels :
1 - égout maçonné,
2 - gènoise à 2 rangs
3 - corniches

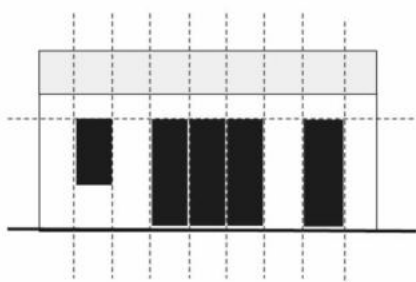
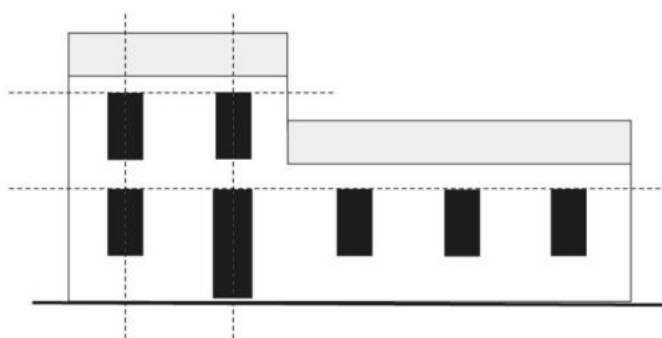
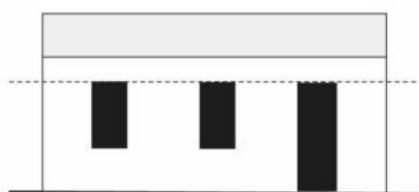
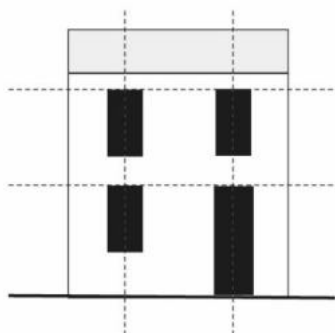
En rénovation, les principes architecturaux suivants doivent être respectés :

L'aspect de la couverture initiale doit être respecté :

- tuiles identiques (forme, couleur),
- pentes de toit identiques,
- traitement des détails identique,

e) Percements et ouvertures

Illustrations



Les percements,

- Il convient d'axer les **percements** sur les différents niveaux de la construction,
- d'aligner les linteaux supérieurs sur chaque niveau de la construction ;
- Les **percements** sont de proportions plus hautes que larges
- d'aligner les linteaux supérieurs sur chaque niveau de la construction ;
- Lors de la mise en place de baie, la trame de découpage reprendra la proportion des percement plus hauts que larges présents sur la même façade Les pignons des bâtiments à usage d'habitation doivent être percés le moins possible

Les ouvertures

- Des baies-vitrées de proportions différentes peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'intégreraient harmonieusement à la composition de la façade (entrecoupées de meneaux ou composées de plusieurs vantaux afin de présenter des proportions plus hautes que larges).
- Des ouvertures de type panoramique (*Cf. définition*), non visibles depuis les voies et emprises publiques, peuvent être admises.
- En cas d'étage, les percements/ouvertures doivent être cohérents avec ceux du rez-de-chaussée. La multiplicité du nombre d'ouvertures différentes sur une même façade est proscrite
- Les fenêtres doivent être munies de volets battants ou coulissants.
- Les volets roulants sont autorisés sur les façades non visibles depuis les voies et emprises publiques. Le caisson du volet roulant doit être intégré à la façade ou placé à l'intérieur de la construction.

Exemple de finitions



f) Les clôtures

Tout projet doit être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°8.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les portails sont de préférence en bois peint ou en métal.

Les portails, les piliers de portail et portillon doivent avoir sensiblement la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie.

- Sur l'espace public, la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.60 m. Les clôtures doivent être :
 - soit constituées d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces de finition arrondie ou en pierre,
 - Soit constitués d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 1 m surmonté d'une grille à barreaux verticaux ou d'une claire voie en bois à lame verticale. Les lames doivent être de hauteur identique ;
 - soit constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie. Les dispositifs occultants sont proscrits (lamelles bois sur grillage rigide, brande, claustras...),
- En limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder pas 1.80 m. Les clôtures doivent être :
 - soit constituées d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces de finition arrondie ou en pierre ;
 - soit constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie. Les dispositifs occultants sont proscrits (lamelles bois sur grillage rigide, brande, claustras...) ;
 - soit en bois à lame verticale non peint, à claire voie. Les lames doivent être de hauteur identique ;

En limite de zones A et N, les clôtures doivent être de type grillagé doublées ou non d'une haie. Les dispositifs occultants sur grillage (rigides ou souples) sont interdits.

- Lorsque l'alignement sur lequel porte le projet de clôture se situe face à un alignement au sein d'une zone dans laquelle la réglementation diffère, il peut être demandé que la clôture soit réalisée en prenant en compte la hauteur de clôture sur rue autorisée la plus élevée.

Rappels :

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Les dispositions du PPRn (Plan de Prévention des Risques Naturels) s'appliquent.

Les projet doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP thématiques.

2. Les ouvrages techniques apparents, dispositifs liés 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.

A. Panneaux photovoltaïques et solaires

- Eviter d'installer des panneaux sur le volume principal. Privilégier un volume secondaire moins visible
- Conserver une proportion cohérente en regroupant les installations en un seul ensemble (solaire thermique inclus), ou réaliser une couverture totale avec des panneaux solaires
- Veiller au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes de composition du toit.
- Faire correspondre l'emplacement des panneaux solaires avec la composition de la façade : s'appuyer sur les axes donnés par les percements.
- Installer les panneaux dans un plan parallèle et au plus près de la couverture.
- Privilégier des cadres de couleur sombre et mat ou ton tuile.
- Privilégier l'implantation sur une annexe basse (abri, local technique, abri piscine, etc.) en fond de jardin, épargné par les ombres portées et bien orienté.

Illustration



- En cas d'implantation au sol, on doit chercher à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes... et de préférence, de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies et emprises publiques. Leur installation au sol ne peut se faire au détriment de la végétation environnante et doit se limiter aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.
- En cas de pose en façade, on doit chercher à les positionner de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis les voies et emprises publiques.

B. Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée sous réserve de minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et de minimiser les nuisances sonores.

Zone Uc et secteurs Ucv, Uce, Ucl et Uclp

C. Travaux d'isolation thermique

L'isolation par l'extérieur entraînant la surépaisseur ou la surélévation de la construction doit être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture :

- Elle ne doit pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant ;
- Il convient de veiller à ne pas créer de désordres dans le bâti ancien, ni à faire disparaître les modénatures et éléments architecturaux.
- Le choix du parement, l'aspect fini (enduit ou bardage bois à lames verticales si autorisé) et la couleur peut être imposés en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
- L'aspect des tableaux et l'expression des appuis de fenêtres doivent être traités en harmonie avec la façade et le bâti environnant.
- 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.

D. Ouvrages techniques apparents : pompe à chaleur, climatisation, extracteur et installations similaires, citernes et cuves ...

- Tout dispositif doit être intégré à la construction ou installé au sol dans une logique de dissimulation (haie, mur, coffrage...) sur l'unité foncière concernée par le projet, et ne doit pas être vu du domaine public ou des voies publiques ou des voies privées;
- Tout surplomb de l'unité foncière voisine ou du domaine public par le dispositif est interdit

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

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

Uc	60 % de la superficie de l'unité foncière occupée par des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.
Ucv	60 % de la superficie de l'unité foncière occupée par des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. <u>-sauf</u> lorsque le projet est situé sur une unité foncière en tout ou partie incluse dans les secteurs identifiés en bleu sur le plan de zonage comme une « zone de ruissellement et de rétention des eaux pluviales » ou une « continuité hydraulique », dans ce cas : 60 % de la superficie de l'unité foncière occupée par des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables dont 20% de pleine terre .
Uce	70 % de la superficie de l'unité foncière occupée par des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.
Ucl, Uclp	20 % de pleine terre sur l'unité foncière assiette du projet.

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

Rappel : les dispositions réglementaires de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR.

Les parties de terrain non construites et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues. Il doit être prévu 1 arbre pour 50m² d'espaces libres sur le terrain. En cas de réalisation de construction ou d'aménagement, ce ratio doit être respecté.

Zone Uc et secteurs Ucv, Uce, Ucl et Uclp

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


Les essences recommandées en annexe a3 sont à privilégier. Les haies doivent 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 aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées d'arbres haute tige (1 arbre pour 5 places).

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

Dans les trames de continuités hydrauliques recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : tireté bleu au plan de zonage 

- Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagement ne doivent pas aggraver les problématiques liées à la gestion de l'eau.
- Tout nouveau projet doit laisser l'accès libre au droit des continuités hydrauliques identifiés, afin de permettre :
 - Le libre écoulement des eaux de pluie vers les points de collecte et d'infiltration (fossés, bassins de rétention, chenaux, marais doux, franges urbaines...);
 - Les interventions sur les canalisations du réseau public par les services et l'entretien des ouvrages.
- Les fossés situés dans le même sous-bassin versant doivent être maintenus. Le rebouchage, l'obstruction, ou toute autre détérioration susceptible d'altérer les fonctionnalités du fossé est interdit. Une bande de 4 mètres de large le long des fossés doit être maintenue libre pour permettre leur entretien.

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 doivent 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 doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires doivent être retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage doivent être 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.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°7 (volet 7.2)

Zone Uc et secteurs Ucv, Uce, Ucl et Uclp

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 doivent maintenir les continuités hydrauliques.

En interface avec une zone naturelle ou agricole des ouvertures permettant le passage de la petite faune doivent être aménagées.

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 ouverte à la circulation publique

Véhicules motorisés :

Sont exigées pour les constructions à usage de :

Habitation	2 places de stationnement par logement
Artisanat et commerce de détail de plus de 200 m ² de surface de plancher	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Bureau	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher
Hôtels	1 par chambre ou 4 m ² de surface de plancher
Autres hébergements touristiques	2 places de stationnement par logement

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.

En cas d'aménagement d'un garage existant, la place supprimée sera restituée à l'intérieur de la propriété ou dans les conditions susmentionnées

Véhicules 2 roues non motorisés : les espaces de stationnement doivent être prévus dans le respect des dispositions du code de la Construction et de l'Habitation

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

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

Sont considérés comme "**accès**", les passages qui permettent la liaison entre une parcelle et la voie publique. Sont considérées comme "**voiries**" les chaussées structurantes qui permettent de desservir au minimum deux logements.

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

Ces dessertes doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future

- **Les accès à créer**, seront d'une largeur « utile » (bande de roulement des véhicules motorisés) minimale de 3m.
- **Les voiries nouvelles** doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles présenteront une largeur « utile » minimale (bande de roulement des véhicules motorisés) de 5m.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies départementales doivent être regroupés au maximum.

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération d'ensemble de plus de 10 logements doit prévoir son raccordement au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus. Ces cheminements doivent être laissés en libre accès à tous les usagers.

Les voiries sur l'emprise des pistes cyclables sont interdites (cf. schéma illustratif ci-après).

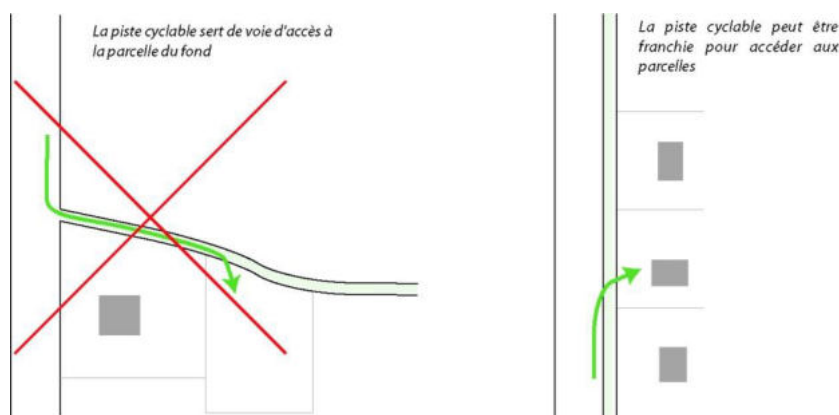


Schéma illustratif

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.

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

Les travaux sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°7 (volet 7.2)

Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux doivent 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,
Les continuités hydrauliques doivent être maintenues.

Cf. OAP thématique n°7 (volet 7.2)

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

Sans objet.

LA ZONE Ue ET SECTEURS Uec, UeL

Définition de la zone et des secteurs

La zone **Ue** correspond à la salle polyvalente du bourg et aux ateliers municipaux.

Elle comporte des secteurs dédiés :

- **Uec** : cimetière et parkings
- **UeL** : terrains de sports (stade)

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

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement		X En Ue à condition que le logement soit lié et nécessaire au gardiennage et à la surveillance d'équipements d'intérêt collectif, et sous réserve : - Que la surface de plancher n'excède pas 80m ² - Que le logement soit intégré au volume de la construction à usage d'équipement d'intérêt collectif	X en Uec et UeL
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X

Zone Ue et secteurs Uec, UeL

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X En Ue		X en Uec et UeL
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X En Ue		X en Uec et UeL
	Salles d'art et de spectacles	X En Ue		X en Uec et UeL
	Équipements sportifs	X En Ue et UeL		X en Uec
	Lieux de culte	X En Uec		X En Ue, UeL
	Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		<p style="text-align: center;">X</p> <p>A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie</p> <p>Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone</p>	
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	X		
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X Sous réserve - qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère - qu'ils soient liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et à la gestion des dits matériaux et déchets	
Projet photovoltaïque		X Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique (de type ombrière) Sous réserve de leur insertion paysagère	
Projet agrivoltaïque			X

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.

1.3. Implantations

Secteurs Ue, Uec :

Il n'est pas fixé de règle.

Secteur UeL :

Les constructions doivent être implantées à 10m minimum de la RD 734.

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, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

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

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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 principales plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, composées de préférence avec des essences locales.

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

Les essences recommandées en annexe a3 sont à privilégier. Les haies doivent 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'un projet d'intérêt général ou de sécurité qui nécessiterait la réduction des espaces libres.

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 doivent 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 doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires doivent être retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage doivent être réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°7 (volet 7.2).

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 doivent maintenir les continuités hydrauliques.

En interface avec une zone naturelle ou agricole des ouvertures permettant le passage de la petite faune doivent être aménagées.

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

Sans objet.

CHAPITRE III de Ue- Équipement et réseaux

Ue-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

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.

Ue-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.

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

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

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

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 sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°7 (volet 7.2)

Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux doivent 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,
Les continuités hydrauliques doivent être maintenues.
Cf. OAP thématique n°7 (volet 7.2)

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

Sans objet.

LA ZONE Up

Définition de la zone

La zone UP correspond aux ports de Boyardville et du Douhet, accueillant principales des activités portuaires et touristiques.

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

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

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement		X Uniquement les extensions des constructions existantes et/ou leurs annexes sous réserve du respect du PPRN	
	Hébergement		X Uniquement le logement de fonction ou local de gardiennage nécessaire aux activités autorisées, dans la limite de 80 m ² , dans le volume de l'activité	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	X En Up « Boyardville »	X En Up « Le Douhet » uniquement les activités liées activités portuaires, touristiques, et/ou de loisirs.	
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X A condition d'être liées aux activités liées à la mer	
	Activités de services avec accueil de clientèle		X A condition d'être liées aux activités portuaires et touristiques	

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
	Hôtels		X Uniquement sur la zone UP de Boyardville	
	Autres hébergements touristiques		X Uniquement sur la zone UP de Boyardville	
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	X		
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X Sous réserve - qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère - qu'ils soient liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et à la gestion des dits matériaux et déchets	
Projet photovoltaïque		X Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique (de type ombrière) Sous réserve de leur insertion paysagère	
Projet agrivoltaïque			X

Up-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Up II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

Rappel : Les dispositions de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR.

Les dispositions du PPRn s'appliquent.

Les dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Les implantations doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP thématiques.

1.1. Emprise au sol

L'emprise des constructions à destination « habitation » est limitée à 50 % de la superficie du terrain

Les piscines hors sols et les terrasses perméables ne sont pas intégrées dans cette emprise

1.2. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation et/ou leur annexes est limitée à 6,5 m à l'égout du toit en tout point du terrain naturel avant travaux.

Ces règles ne s'appliquent pas,

- aux éléments de superstructure et équipements techniques nécessaires à l'exercice d'un service public
- aux éléments tels que souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, antennes, etc..
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes,...).

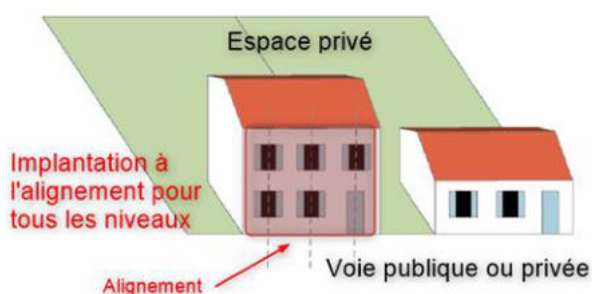
1.3. Implantations

Est considérée comme une « voie » dans l'application du présent règlement, toutes les voies qu'elles soient publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer (à l'exception des pistes cyclables).

1.3.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées en fonction des caractéristiques techniques liées à l'occupation envisagée.

Les constructions à destination d'habitation et/ou leur annexes doivent s'implanter **pour tous les niveaux** de la construction en tout ou partie, dans une bande de 0 à 6-mètres comptée depuis l'alignement des voies et emprise publiques



Toutefois, d'autres implantations peuvent être admises, à conditions :

- de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique
- ET de présenter une bonne intégration dans le paysage

Et pour les cas suivants :

- Lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état, mais implantée différemment (quel qu'en soit le recul) la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul.
- Lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait supérieur à retrait maximal autorisé,
- Pour les constructions de « second rang » (ou drapeau) dont l'implantation peut se faire en retrait, au-delà du recul maximal autorisé, compté depuis l'alignement
- si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ; dans ce cas un retrait peut être admis, l'alignement peut être donné par le mur de clôture.

Les clôtures sont édifiées à l'alignement. Une implantation en retrait des portails peut être imposée pour faciliter l'accès à la propriété, en fonction de la largeur de la voie et de l'intensité de la circulation existante ou à venir.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

1.3.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions à destination d'habitation et/ou leur annexes :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Les extensions au sol et les surélévations des constructions existantes peuvent être effectuées avec le même recul par rapport aux limites séparatives que celui du bâtiment d'origine.

Les constructions doivent être implantées en fonction des caractéristiques techniques liées à l'occupation envisagée.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

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

Sans objet.

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

Rappels :

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR.

Les dispositions du PPRn s'appliquent.

Les projet doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP thématiques

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles ci-après.

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. »*

Est considérée comme une « voie » dans l'application du présent règlement, toutes les voies qu'elles soient publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer (à l'exception des pistes cyclables).

- A.** Les constructions doivent être bâties en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et les constructions environnantes afin de préserver l'identité architecturale de la commune tout en prenant en compte les évolutions réglementaires (code de la construction et de l'habitat, code de l'environnement). Les projets doivent se rapprocher au plus près des préconisations reprises dans la charte architecturale et paysagère du pays Marennes-Oléron.

B. Les annexes :

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, l'aspect précaire est interdit. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdite

- **Les annexes closes (garage, abri de jardin...), terrasses couvertes* et préaux** (*cf. définition en annexe*) doivent être de même facture que la construction principale :
 - Toiture tuiles
 - Mono pente ou double-pans
 - Maçonnerie enduite, la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- **Les vérandas, terrasses couvertes* et préaux** non visibles depuis les voies et emprises publiques **peuvent être en bois, ou recouverts d'un bardage bois**, à condition :
 - que la pose des lames soient verticales,
 - que les lames ne soient pas vernies ni d'aspect brillantes, et qu'elles soient laissées naturelles avec grisement naturel.

En cas de construction en limite séparative ou de limite de voie, la façade située en limite doit être **maçonnée et enduite** sur toute sa hauteur.

Les pergolas bioclimatiques sont autorisées uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis les voies et emprises publiques.

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, les finitions :

- En feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge
- En bardages ou couvertures en tôle

Sont interdits s'ils sont visibles depuis depuis les voies et emprises publiques, les chalets préfabriqués, les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse

C. Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation de toiture terrasse qui peuvent être végétalisées dans les secteurs où elles sont autorisées.

Les toitures zinc peuvent être admises selon la nature du projet.

Les toitures sont à deux pentes pour le bâtiment principal (3 ou 4 pans s'il en existe dans l'environnement immédiat). Les pentes sont comprises entre 28% et 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire ou toiture terrasse (dans les secteurs autorisés).

Sur les pignons, les rives sont à la saintongaise (la tuile de « courant » forme la rive).

Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout est de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie est comprise entre 7 et 12 cm.

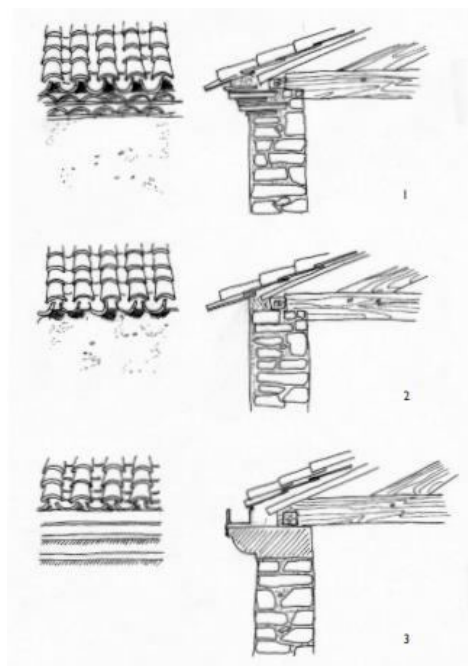
Aux égouts des toits, il n'y a ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.

Les gouttières pendantes doivent être de forme exclusivement demi cylindrique - ton zinc.

Les fenêtres de toit peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont positionnées en alignement des ouvertures en façades. Les lucarnes et chiens assis sont interdits.

Les conduits de cheminée doivent être rapprochés du faîtage et réalisés sans ouvrage préfabriqué. Ils doivent être réalisés en maçonnerie enduite, de forme nettement rectangulaire et droite, et sans empattement à la base.

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis l'espace public : le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge, les couvertures en tôle.



Les égouts de toit traditionnels :
1 - égout maçonné,
2 - genoise à 2 rangs
3 - corniches

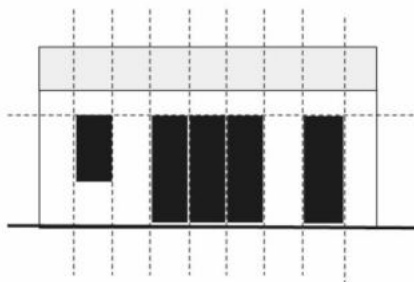
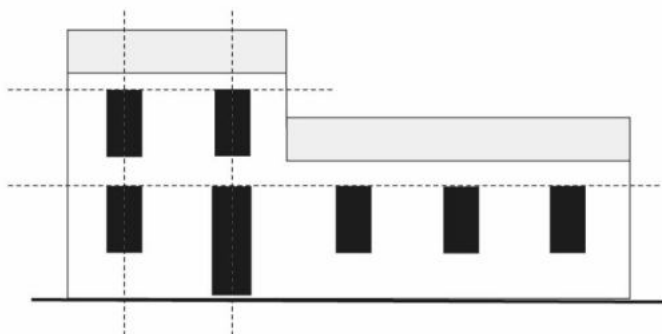
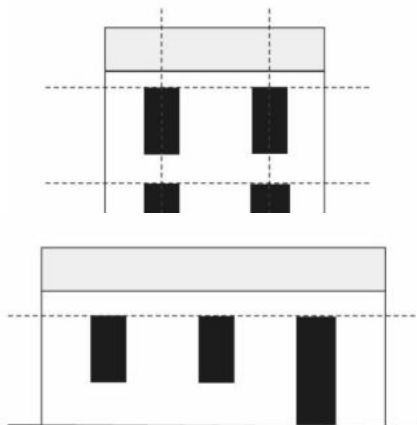
En rénovation, les principes architecturaux suivants doivent être respectés :

L'aspect de la couverture initiale doit être respecté :

- tuiles identiques (forme, couleur),
- pentes de toit identiques,
- traitement des détails identique,

D. Percements et ouvertures

Illustrations



Les percements,

- Il convient d'axer les **percements** sur les différents niveaux de la construction,
- d'aligner les linteaux supérieurs sur chaque niveau de la construction ;
- Les **percements** sont de proportions plus hautes que larges
- Lors de la mise en place de baie, la trame de découpage reprendra la proportion des percement plus hauts que larges présents sur la même façade Les pignons des bâtiments à usage d'habitation doivent être percés le moins possible

Les ouvertures

- Des baies-vitrées de proportions différentes peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'intégreraient harmonieusement à la composition de la façade (entrecoupées de meneaux ou composées de plusieurs vantaux afin de présenter des proportions plus hautes que larges).
- Des ouvertures de type panoramique (*Cf. définition*), non visibles depuis les voies et emprises publiques, peuvent être admises.
- En cas d'étage, les percements/ouvertures doivent être cohérents avec ceux du rez-de-chaussée. La multiplicité du nombre d'ouvertures différentes sur une même façade est proscrite
- Les fenêtres doivent être munies de volets battants ou coulissants.
- Les volets roulants sont autorisés sur les façades non visibles depuis les voies et emprises publiques. Le caisson du volet roulant doit être intégré à la façade ou placé à l'intérieur de la construction.

Exemple de finitions



E. Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les portails sont de préférence en bois peint ou en métal.

Les portails, les piliers de portail et portillon doivent avoir sensiblement la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie.

- Sur l'espace public, la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 m. Les clôtures doivent être :
 - soit constituées d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces de finition arrondie ou en pierre,
 - Soit constitués d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 1 m surmonté d'une grille à barreaux verticaux ou d'une claire voie en bois à lame verticale. Les lames doivent être de hauteur identique ;
 - soit constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie. Les dispositifs occultants sur grillage (rigides ou souples) sont proscrits (lamelles bois, brande, claustras...),
- En limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 1.80 m. Les clôtures doivent être :
 - soit constituées d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces de finition arrondie ou en pierre,
 - soit constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie. Les dispositifs occultants sur grillage (rigides ou souples) sont proscrits (lamelles bois, brande, claustras...),
 - soit en bois à lame verticale non peint, à claire voie. Les lames doivent être de hauteur identique.

En limite de zones A et N, les clôtures doivent être de type grillagé doublées ou non d'une haie. Les dispositifs occultants occultants sur grillage (rigides ou souples) sont interdits.

- Lorsque l'alignement sur lequel porte le projet de clôture se situe face à un alignement au sein d'une zone dans laquelle la réglementation diffère, il peut être demandé que la clôture soit réalisée en prenant en compte la hauteur de clôture sur rue autorisée la plus élevée.

Rappels :

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Les dispositions du PPRn (Plan de Prévention des Risques Naturels) s'appliquent.

Les projet doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP thématiques.

F. Les façades et devantures commerciales

Les projets de réfection et /ou de création de façades et devantures commerciales doivent s'inspirer de la « charte qualité rues commerçantes Oléron » figurant en annexe détachée

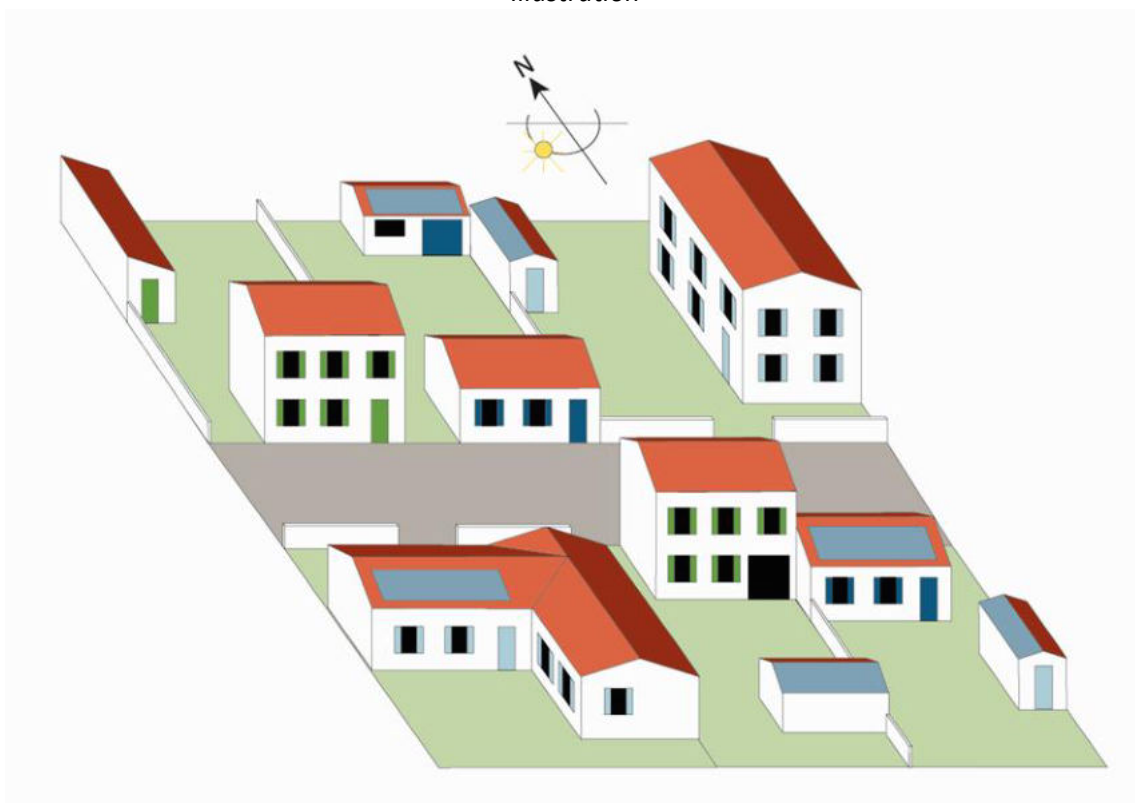
2. Insertion et qualité environnementale des constructions

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.

A. Panneaux photovoltaïques et solaires

- Eviter d'installer des panneaux sur le volume principal. Privilégier un volume secondaire moins visible
- Conserver une proportion cohérente en regroupant les installations en un seul ensemble (solaire thermique inclus), ou réaliser une couverture totale avec des panneaux solaires
- Veiller au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes de composition du toit.
- Faire correspondre l'emplacement des panneaux solaires avec la composition de la façade : s'appuyer sur les axes donnés par les percements.
- Installer les panneaux dans un plan parallèle et au plus près de la couverture.
- Privilégier des cadres de couleur sombre et mat.
- Privilégier l'implantation sur une annexe basse (abri, local technique, abri piscine, etc.) en fond de jardin, épargné par les ombres portées et bien orienté.

Illustration



- En cas d'implantation au sol, on doit chercher à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes... et de préférence à de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies et emprises publiques. Leur installation au sol ne peut se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.
- En cas de pose en façade, on doit chercher à les positionner de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis les voies et emprises publiques.

B. Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée sous réserve de minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et de minimiser les nuisances sonores.

C. Travaux d'isolation thermique

L'isolation par l'extérieur entraînant la surépaisseur ou la surélévation de la construction doit être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture :

- Elle ne doit pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant ;
- Il conviendra de veiller à ne pas créer de désordres dans le bâti ancien, ni à faire disparaître les modénatures et éléments architecturaux.
- Le choix du parement, l'aspect fini (enduit ou bardage bois à lames verticales) et la couleur peuvent être imposés en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
- 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.

D. Ouvrages techniques apparents : pompe à chaleur, climatisation, extracteur et installations similaires, citernes et cuves ...

- Tout dispositif sera intégré à la construction ou installé au sol dans une logique de dissimulation (haie, mur, coffrage...) sur l'unité foncière concernée par le projet, et sera non vu des voies et emprises publiques;
- Tout surplomb de l'unité foncière voisine ou du domaine public par le dispositif est interdit

Up II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties 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

Sans objet.

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

Sans objet.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°7 (volet 7.2)

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

Sans objet.

Up II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Tout travaux conduisant à la suppression de stationnement doit prévoir sa restitution à raison de 1 pour 1 sur l'unité foncière en question.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de Up- Équipement et réseaux

Up-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

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.

Up-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.

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

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

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

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

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 sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°7 (volet 7.2)

Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux doivent 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,

Les continuités hydrauliques doivent être maintenues.

Cf. OAP thématique n°7 (volet 7.2)

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

Sans objet.

LES SECTEURS Uya, Uyb, Uyv

Définition des secteurs

Les secteurs **Uy** sont des secteurs d'activités économiques en extensions du bourg de St Georges.

Ils comportent les secteurs suivants

- le **secteur Uya**, Secteur d'activités économiques artisanales/industrielles : ZAE les 4 Moulins
- le **secteur Uyb**, Secteur d'activités économiques artisanales/industrielles : ZAE les Forges
- le **secteur Uyv**, Secteur d'activités agricoles : Coopérative viticole

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

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

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X En Uya et Uyb Autres qu'élevage et production En UYv : Les constructions et installations liées à l'activité de la coopérative viticole	
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X Uyv : Uniquement les constructions à destination d'activités commerciales et show-room dédiés à la vente de produits fabriqués sur site, d'une surface plancher de 150 m ² maximum	X En Uya, UYb
	Restauration			X
	Commerce de gros	X En Uyv		X En Uya, Uyb

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X En Uya, UYb		X En UYv
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X En Uya, UYb		X En UYv
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X En Uya, UYb	X en Uyv : Les constructions et installations liées nécessaires aux activités agricoles	
	Entrepôt		X en Uyv : Les constructions liées et nécessaire à l'activité agricole	X En Uya, UYb
	Bureau	X En Uya, Uyb		X En Uyv
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		<p style="text-align: center;">X</p> <p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement <ul style="list-style-type: none"> - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie <p>Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone</p>	

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec les zones résidentielles et de loisirs proches, la circulation et le stationnement.	
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X En Uya, Uyb		X En UYv
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec les zones résidentielles et de loisirs proches, la circulation et le stationnement.	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X A condition : - d'être liés à installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement	
Projet agrivoltaïque			X
Projet photovoltaïque		X Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique (de type ombrière) Sous réserve de leur insertion paysagère	

Uy-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Uy II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

En Uya *ZA des 4 Moulins*, **en Uyb** *ZA des Forges*

L'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la superficie du terrain.

En Uyv :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

1.2. Hauteur maximale

En Uya

ZA des 4 Moulins

Les hauteurs sont à compter en tout point du terrain naturel avant travaux.

Les constructions et installations à destination d'activité agricole ne doivent pas dépasser **7,5 m de hauteur au faîtage**, à l'exception des silos.

Les autres constructions et installations à destination d'activité ne doivent pas dépasser **7,5 m de hauteur au faîtage**.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie renouvelable ne sont pas concernés (à l'exception des éoliennes de plus de 12 m qui sont interdites).

En Uyb

ZA des Forges

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 m à l'égout du toit ou 9 m hors tout** depuis le terrain naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie renouvelable ne sont pas concernés (à l'exception des éoliennes de plus de 12 m qui sont interdites).

En Uyv :

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m hors tout depuis le terrain naturel avant travaux.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

En Uya

ZA des 4 Moulins

Aucune construction (à l'exception des clôtures) n'est autorisée sur la bande d'accès et de stationnement figurant sur le plan (annexe 3b) pour les lots concernés (trame rose) sur une profondeur d'environ 6m

En Uyb

ZA des Forges

Les constructions doivent s'implanter à

- 10 m de la limite d'emprise des voies
- 5 mètres de la limite d'emprise des voies internes à la zone d'activité

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

En Uyv :

Les constructions doivent s'implanter à 5 m de la limite d'emprise des voies (*Cf définition*)

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

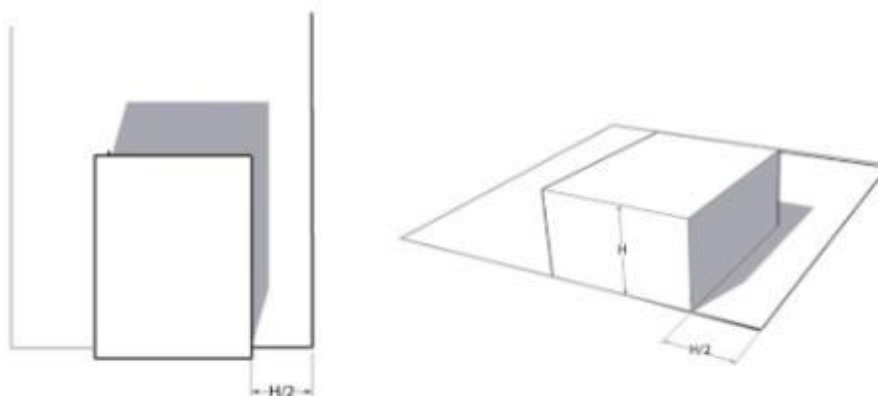
En Uya, Uyb, Uyv :

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés librement.

Implantation en retrait des limites séparatives

Les constructions sont implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, tout en étant au moins égal à 3m.



Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, ...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

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

En Uya et Uyb

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être au maximum regroupées.

En Uyv :

Sans objet.

Uy 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 s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

CONSTRUCTION PRINCIPALES :

Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume se référant à l'architecture traditionnelle de l'île d'Oléron. Cependant, des traductions plus contemporaines pourront être mises en œuvre sous réserve d'un projet de qualité et d'une bonne intégration avec les constructions voisines (notamment pour les constructions implantées en mitoyenneté).

La compacité sera recherchée plutôt que des volumes éclatés.

Les petits volumes décrochés par rapport au volume principal de type petits porches, arcades, étages partiels s'apparentant à un effet de tour sont interdits.

Exemple de volumétrie traditionnelle



Exemple de bâtiment agricole en bois



Toiture :

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

L'installation de panneaux photovoltaïques sera toutefois privilégiée.

Les projets de réalisés en toitures terrasses et en toitures en bac acier, et dont le modèle économique s'équilibre, doivent être impérativement munies de panneaux photovoltaïques pour les pans bénéficiant d'une exposition favorable à cette technique

Peuvent être autorisées :

- Les toitures terrasses à condition de rester mineure et de permettre des accroches entre bâtiments
- Les toitures végétalisées, à condition d'être réalisées sur une toiture en légère pente

Les pentes de toit doivent être voisines de 30% (sauf pour les toits terrasses).

La pente de cette toiture solaire est trop prononcée



Toitures terrasses totales interdites



Secteurs Uya, Uyb, Uyv

Traitement des façades extérieures :

Les enduits minéraux doivent être de couleur blanche et de finition talochée ou lisse. Une teinte colorée pourra être acceptée dans le cadre d'un projet contemporain ou d'un parti pris justifié sous réserve de discrétion. Les couleurs trop vives (rouge, bleu vif, mauve, jaune citron...) et brillantes sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits tels parpaings, briques creuses est interdit.

Les bardages bois sont recommandés. Ils doivent :

- soit garder leur aspect extérieur naturel (traitement de protection laissant un aspect naturel. Exemple : traitement thermohuilage)
- soit être peints d'une couleur appartenant à la gamme présentée ci-dessous.

Les bardages métalliques sont possibles sous condition :

- de présenter une onde sinusoïdale
- de poser les panneaux avec les ondes verticales
- de traiter tous les accessoires de finitions (bavette, joint, raccord d'angle, coiffe...) de la même couleur que le bardage
- de choisir uniquement les coloris suivants : Ral 9006, 9007, 7016 ou 7021

Les matériaux d'aspect plastique (dont les bardages en matériaux composites) sont interdits.

Les enduits posés sur bardages bois sont interdits.

Les capteurs solaires sous vide intégrés verticalement à la façade sont autorisés.

Les extensions doivent rester en cohérence avec la typologie du bâti d'origine.



Exemples de complémentarités entre maçonnerie traditionnelle et bardages bois peints.



Exemples de bardages bois naturels

Ouvertures et menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures (volets, portes) doivent être soit métalliques soit en bois peint (voir couleurs prescrites ci-après).

Les coffres des volets roulants doivent être intégrés.

Une composition harmonieuse des ouvertures sera recherchée dans le traitement des façades en favorisant :

- soit des volumétries nettement horizontales formant des bandeaux (châssis en long ou ouvertures carrées).
- soit des traductions plus contemporaines présentant un agencement harmonieux.
- soit des volumétries traditionnelles nettement verticales selon un agencement régulier et symétrique dans la façade (notamment pour les constructions à destination de bureaux ou d'habitation).



Exemples d'ouvertures en bandeaux



Exemples d'ouvertures traditionnelles

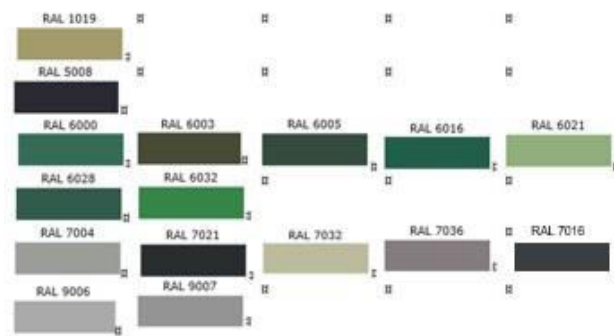


Exemples d'ouverture contemporaines

Couleurs :

Les façades ne comporteront pas plus de trois coloris répartis entre les menuiseries, dormants des ouvertures et soubassements peints en noir ou gris.

Sont autorisés les tons suivants :



Clôtures et portails

Les hauteurs (portail, ou clôture) sont à compter à partir du terrain naturel avant travaux, et ne peuvent excéder 1.80 m.

Le portail sera de la même hauteur que le mur de clôture avec une arase horizontale

Les clôtures doivent être constituées :

En limite séparative :

- soit d'un mur enduit taloché, lissé blanc avec couronnement arrondi.
- soit de panneaux rigides (treillis soudé)
 - de RAL 7016,
 - sans lames de remplissage (à l'exception de lames de bois brut),
 - doublés ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2m. Les plantations doivent être de même nature que celles prévues sur le domaine public par l'aménageur (*liste d'essences en annexe a3*)
- soit de ganivelles, dans le cadre d'un aménagement paysager et/ou en rappel des matériaux de façade de la construction présente sur le lot (selon exemples ci-après).

En limite du domaine public :

- soit d'un mur enduit taloché, lissé blanc avec couronnement arrondi
- soit de ganivelles, dans le cadre d'un aménagement paysager et/ou en rappel des matériaux de façade de la construction présente sur le lot (selon exemples ci-après)

Exemple de traitement paysager/rappel de matériaux pour ganivelles à l'alignement



Exemple de traitement paysager/rappel de matériaux pour ganivelles en limite séparative



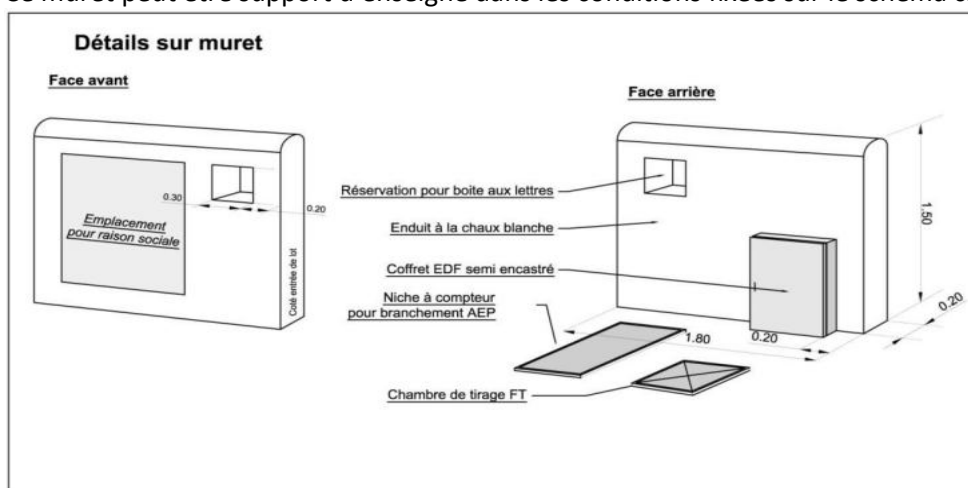
Coffrets et boîte aux lettres :

Les coffrets et boîtes aux lettres doivent être intégrés soit :

- à la construction
- dans le mur de clôture
- ou dans un muret maçonné enduit taloché ou lissé blanc avec finition arrondie.

Un muret technique doit être construit sur chaque lot à la charge de l'acquéreur, intégrant les arrivées d'énergies et points de raccordement.

Ce muret peut être support d'enseigne dans les conditions fixées sur le schéma ci-après :



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

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

En Uya et Uyb : 25 % minimum de surfaces perméables par lot

La mise en œuvre de surfaces perméables sur dalles alvéolées ou sur plaquettes de bois, notamment pour la réalisation des emplacements de stationnements peut être envisagée.

En Uyv : les parties non construites doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

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

En Uyv :

Les principales plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, composées de préférence avec des essences locales.

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

Pour tous les secteurs

La plantation de haies mono-spécifiques est proscrite.

La plantation de haies (en accompagnement des clôtures), de massifs ou d'arbres tiges sur les lots privés est recommandée et doit utiliser les essences figurant dans la palette végétale mentionnée en annexe a3 du 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 doivent 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 doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires doivent être retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage doivent être 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.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°7 (volet 7.2)

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

Sans objet.

Uy II-4- Stationnement

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

Activités artisanales	1 place pour 80 m ² de surface de plancher
Activités industrielles	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Bureaux	4 places pour 100 m ² de surface plancher

De plus, en Uya

ZA des 4 Moulins

La mise en œuvre de surfaces perméables sur dalles alvéolées ou sur plaquettes de bois peut être envisagée afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement sur le lot.

Le stationnement doit être assuré au minimum sur la « **bande d'accès et de stationnement non close et non constructible** » mise en œuvre par l'aménageur sur la plupart des lots et mentionnée sur le plan de composition.

Si la capacité de stationnement de la « bande d'accès et de stationnement non constructible » est insuffisante au regard du projet de construction et du nombre d'employés projeté, les besoins en stationnement doivent être complétés sur le lot privé et dimensionnés afin de répondre aux besoins.

CHAPITRE III de Uy- Équipement et réseaux

Uy-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

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

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

En Uya

A l'intérieur de la zone, tous les lots auront leur(s) accès sur la voie créée par l'aménageur. Un accès secondaire pourra être accepté au cas par cas par l'aménageur.

Aucun accès individuel direct n'est autorisé sur les rues de la Couture et des Quatre Moulins.

Les véhicules agricoles doivent accéder aux lots agricoles depuis le « sentier de Chéray aux Quatre Moulins ».

Uyb ; Uyv :

Sans objet

Uy-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.

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

En Uya, Uyb, Uyv

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 sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

De plus, en Uya

ZA des 4 Moulins

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être gérées à la parcelle et ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les acquéreurs doivent mettre en place des systèmes de stockage superficiel des eaux pluviales sur chaque lot.

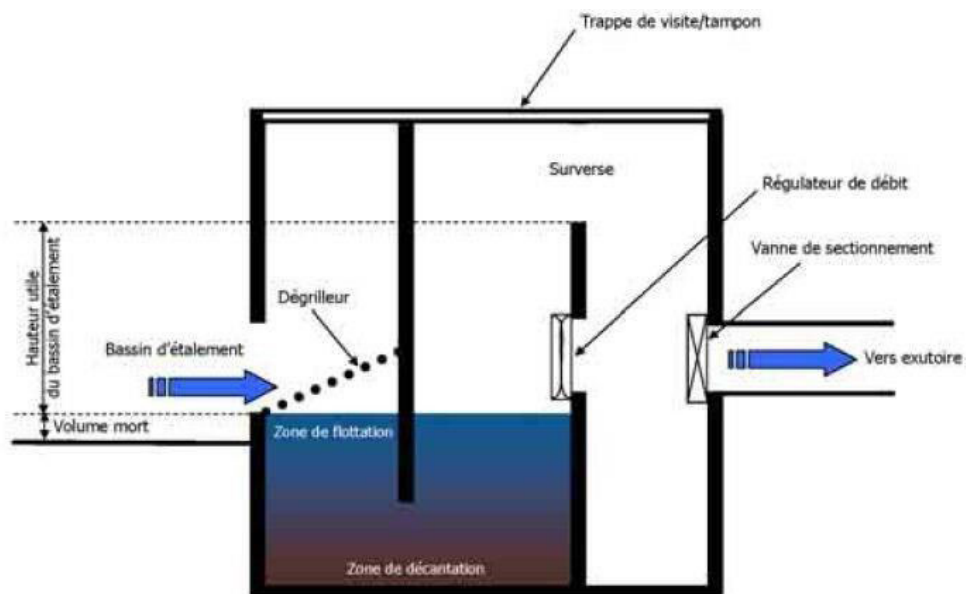
A cet effet, Il est recommandé :

- de limiter les surfaces imperméabilisées afin de favoriser la rétention et l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle.
La mise en œuvre de surfaces perméables sur dalles alvéolées ou sur plaquettes de bois, notamment pour la réalisation des emplacements de stationnements peut être envisagée.
- de réaliser des aménagements paysagers qui rempliront la double fonction de favoriser l'infiltration des eaux et de valoriser l'espace non bâti (ex noues paysagères).

Avant rejet vers le réseau public interne de la zone d'activités, les eaux transiteront par un ouvrage de traitement :

- à minima, il s'agira d'un regard siphoné intégrant un dégrilleur statique (cf. coupe de principe ci-après) suivi d'une vanne de sectionnement.
- en cas d'activité présentant un risque de pollution, il s'agira d'un séparateur à hydrocarbures ou d'un décanteur horizontal.

Coupe d'un regard siphonoïde



Les branchements installés par l'aménageur ne constitueront qu'un débit de fuite pour les ouvrages mis en place par l'aménageur. Chaque lot est doté d'un branchement d'eaux pluviales permettant d'évacuer vers le réseau public un débit de fuite de 3 litres par seconde et par ha.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°7 (volet 7.2)

Electricité, téléphone, télédistribution

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

Collecte des ordures ménagères

En Uya et Uyb

Sur chaque lot, il sera prévu une zone de stockage des ordures ménagères. Ces zones doivent être localisées et accessibles depuis les voies internes de la ZAE

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, Les continuités hydrauliques doivent être maintenues.
Cf. OAP thématique n°7 (volet 7.2)

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

Les branchements sont à la charge des acquéreurs des lots. Ces travaux à la charge des acquéreurs comprendront les terrassements, le raccordement sur le réseau mis en place, l'installation du coffret ou du poste de transformation.

TITRE III. LES ZONES AGRICOLES

Zone A et secteurs Ach, Ae, Ah, Ar et Aor

LA ZONE A ET SECTEURS Ach, Ae, Ah, Ar, Aor

Définition de la zone et des secteurs

La zone A correspond à l'espace agricole.

La zone A comporte également :

- *le **secteur Ach**, correspondant à l'activité du chenil existant (STECAL)*
- *le **secteur Ae**, des 2 station d'épuration (STEP) (ne constitue pas un STECAL) et aires de stationnement naturelles, publiques aux abords des villages*
- *le **secteur Ah**, hôtel en activité implanté au sud de Domino/Sables Vignier «Lieu-dit l'Hermitage » (STECAL)*
- *le **secteur Ar** : espace agricole en espaces remarquables*
- *le **secteur Aor** : espace aquacole en espaces remarquables*

*Le règlement de la **zone A et des secteurs Ar et Aor** vise à favoriser l'activité et les usages agricoles, dans le respect du site.*

*Le **secteur Ae** vise à autoriser les constructions et installations nécessaires aux 2 STEP et aménagement d'aire de stationnement.*

*Le **STECAL Ach** doit permettre de maintenir et de faire évoluer les constructions et installations du chenil existant dans le respect de la Loi Littoral.*

*Le **STECAL Ah** doit permettre de maintenir et de faire évoluer l'activité hôtelière existante dans le respect de la Loi Littoral.*

En zone A les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 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.

Zone A et secteurs Ach, Ae, Ah, 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

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		<p style="text-align: center;">X</p> <p>En A : les constructions agricoles/aquacoles à condition d'être hors coupures d'urbanisation et hors espaces proches du rivage (sauf si nécessaires aux cultures marines)</p> <p>-le logement de l'exploitant agricole sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>-l'extension des logements agricoles existants dans les conditions fixées au A-II-1</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p>En Ach, l'extension des constructions existantes dans les conditions fixées au A-II-1</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p>En Ar et Aor dans le respect des articles R.121-5, L121-10 et L.121-17 du CU</p>	<p style="text-align: center;">X</p> <p>en coupure d'urbanisation espaces proches du rivage</p> <p>en Ae, Ah</p>
	Exploitation forestière		<p style="text-align: center;">X</p> <p>En A A condition d'être hors coupures d'urbanisation et hors espaces proches du rivage</p>	<p style="text-align: center;">X</p> <p>en Ach, Ae, Ah, Ar, Aor</p>

Zone A et secteurs Ach, Ae, Ah, Ar et Aor

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
HABITATION	Logement		<p style="text-align: center;">X</p> <p>En zone A : - l'extension d'habitations existantes dans le respect des dispositions de l'article A-II-1</p> <p>-le logement de l'exploitant agricole sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il soit nécessaire à l'activité agricole exercée sur le site ou à proximité directe du siège d'exploitation - que la présence permanente de l'exploitant sur le site soit justifiée - que l'habitation soit implantée : <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>-Par dérogation , en application de l'article L152-6-5,III du code de l'urbanisme</p> <p>- 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</p>	X en Ach, Ae, Ah, Ar, Aor
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		<p style="text-align: center;">X</p> <p>en A Uniquement les constructions à destination d'activités commerciales dédiés à la vente de produits fabriqués sur site</p>	X En Ach, Ae, Ah
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hôtels		<p style="text-align: center;">X</p> <p>En Ah Dans le respect de l'article A II-1</p>	X En A, Ach, Ae, Ar, Aor
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des		<p style="text-align: center;">X</p> <p>En A, Ar, Aor</p>	X En Ach, Ah

Zone A et secteurs Ach, Ae, Ah, Ar et Aor

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
	administrations publiques et assimilés		dans le respect des articles R.121-5 et L.121-17 du CU En Ae uniquement les locaux nécessaire aux STEP dans le respect de l'article L.121-5 du cu	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

En outre,

Dans le secteur Ach, seuls sont autorisés

- les constructions et aménagements liées et nécessaire à l'activité de chenil et de refuge animalier, dans le respect des disposition du STECAL et de la Loi Littoral

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Exhaussements et affouillements		X A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics		X dans le respect des articles R.121-5 et L.121-17 du CU En Ae uniquement celles nécessaire aux STEP dans le respect de l'article L.121-5 du cu	
Exploitation de carrière			X
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X

Zone A et secteurs Ach, Ae, Ah, Ar et Aor

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public		X En A, Ae Uniquement les travaux d'aménagements et d'entretien des aires existantes et sous réserve d'une bonne insertion paysagère dans le site	X En Ach, Ah, Ar, Aor
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	X En Ae	X En A sous condition de l'application de l'article L.151-11 du CU X En Ar et Aor dans le respect des articles R.121-5 et L.121-17 du CU	X En Ach, Ah
Eoliennes (grand éolien)			X
Dépôts et stockages de matériaux			X
CUMA (espaces de stockage, matériel, etc.)		X En A : à condition d'être hors coupures d'urbanisation et hors espaces proches du rivage	X En Ach, Ah, Ae, Ar et Aor
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.		X En A : à condition d'être hors coupures d'urbanisation (art L121-22 du CU) et hors espaces proches du rivage (art L151-11 du CU)	X En Ach, Ah, Ae, Ar et Aor
Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique (de type ombrière)		X Sous réserve de leur insertion paysagère Et à condition d'être hors coupures d'urbanisation (art L121-22 du CU) et hors espaces proches du rivage (art L151-11 du CU)	
Projet photovoltaïque au sol Projet agrivoltaïque		En zone A : - dans le respect des dispositions de la Loi Littoral et des réglementations en vigueur - sous réserve du respect de l'article L.121-10 du cu pour l'agrivoltaïque	X En Ach, Ah, Ae, Ar et Aor

Zone A et secteurs Ach, Ae, Ah, Ar et Aor

De plus,

Les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

- **En secteurs Ar, 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.
 - Les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent
- **Dans les coupures d'urbanisation** portées au plan de zonage, les dispositions de l'art. L.121-22 du CU s'appliquent. Les constructions sont interdites.
- **Dans les trames de continuités hydrauliques recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** : voir dispositions article A-II-3-4
- **Dans les secteur de points bas / secteurs de ruissellement et d'accumulation des eaux** (éléments surfaciques) : voir *OAP thématique dédiée n°7*

A-I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de A

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

Rappels :

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR.

Les dispositions du PPRn s'appliquent.

Les dispositions des articles L111-15 et L121.8 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Les projets doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP thématiques.

1.1. Emprise maximale

A	<p>Extensions des habitations agricoles et non agricoles existantes (hors piscine) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la limite de 30 m² d'emprise au sol - et sans dépasser au total 150 m² de surface plancher à compter de la date d'approbation du PLU révisé <p>Piscines : L'emprise au sol du bassin est limitée à 25 m². Le bassin doit être situé à proximité immédiate de la la construction principale existante et former elle un même ensemble architectural.</p> <p>Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole : Sans objet.</p> <p>En définitif, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la superficie du terrain.</p>
Ach (STECAL)	<p>Uniquement une extension bâtementaire au sol (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m² de surface plancher en extension à compter de la date d'approbation de la révision.</p> <p>De plus l'emprise au sol des constructions est limitée à 5 % de la superficie du terrain.</p> <p>Aucune artificialisation du secteur en dehors de l'emprise maximale mentionnée ci-dessus n'est autorisée.</p>
Ah (STECAL)	<p>Uniquement une extension bâtementaire au sol (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m² de surface plancher en extension à compter de la date d'approbation de la révision.</p> <p>De plus l'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la superficie du terrain.</p> <p>Aucune artificialisation du secteur en dehors de l'emprise maximale mentionnée ci-dessus n'est autorisée.</p>

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

Zone A et secteurs Ach, Ae, Ah, Ar et Aor

1.2. Hauteur maximale

A	<p><u>Extensions des habitations</u> :</p> <p>limitée à 6 m au faîtage (hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux en tout point de la construction).</p> <p>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.</p> <p><u>Constructions agricoles</u> :</p> <p>La hauteur est limitée à 10 m à la ligne de faîte (hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux).</p> <p>Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...).</p> <p><i>En cas d'extension, en zone de submersion et en raison de l'obligation de la mise à niveau du premier plancher utile à la côte à court ou long terme, la différence de hauteur entre la construction nouvelle et la construction existante à l'approbation du PLU sera appréciée afin d'assurer une bonne insertion dans l'environnement.</i></p>
Ach (STECAL)	La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m au faîtage en tout point du terrain naturel avant travaux.
Ah (STECAL)	En cas d'extension, et en raison de l'obligation de la mise à niveau du premier plancher utile à la côte à court ou long terme, la différence de hauteur entre la construction nouvelle et la construction existante à l'approbation du PLU révisé sera appréciée afin d'assurer une bonne insertion dans l'environnement sans dépasser 8 m hors tout.
Ae	Sans objet.
Ar, Aor	<p>Les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.</p> <p>La hauteur des constructions est strictement limitée à la contrainte technique de l'activité nécessaires aux exploitations agricoles / aquacoles</p>

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

Zone A et secteurs Ach, Ae, Ah, Ar et Aor

1.3. Implantations

Est considérée comme une « voie » dans l'application du présent règlement, toutes les voies qu'elles soient publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer (à l'exception des pistes cyclables).

1.3.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

A	<p>Les constructions doivent s'implanter</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 15 m minimum de l'alignement des routes départementales. - à 5 minimum des voies communales au moins égale à 5 m <p>Cette distance ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes implantées différemment ; - aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route ; - aux réseaux d'intérêt public ; - aux installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif. <p>Toutefois, une implantation différente peut être imposée, notamment pour des raisons de sécurité.</p> <p>L'implantation sera fonction de la configuration des terrains et des contraintes topographiques du marais.</p> <p>Des retraits par rapport aux rives de chenaux peuvent être imposés. A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable</p>
Ach (STECAL)	Les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum de l'alignement des voies communales
Ah (STECAL)	Les constructions doivent être édifiées à 3 m minimum de l'alignement des voies communales
Ae	Sans objet.

En secteurs Ar, Aor :

Les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Zone A et secteurs Ach, Ae, Ah, Ar et Aor

1.3.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les implantations doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP thématiques.

OAP THEMATIQUE N°2 - ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

OAP THEMATIQUE N°7 – CORRIDORS ECOLOGIQUES - GESTION DES POINTS BAS – SECTEURS DE RUISSELLEMENT ET D'ACCUMULATION DES EAUX

A	Les nouvelles constructions doivent être édifiées en continuité des constructions existantes.
Ach (STECAL)	Les constructions être édifiées en limite(s) ou à 3 m minimum des limites séparatives
Ah (STECAL)	Les constructions être édifiées à L=H/2 avec 3 m minimum des limites séparatives
Ae	Sans objet

En secteurs Ar, Aor :

Les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.

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

A	Les nouvelles constructions doivent être implantées dans l'environnement immédiat des constructions existante si elles existent. Les annexes d'habitations doivent être en extension bâtementaire de la construction principale. La piscine doit être située à proximité immédiate de celle-ci et formera avec elle un même ensemble architectural.
Ach (STECAL)	Les constructions être édifiées en continuité des constructions existantes.
Ah (STECAL)	Les constructions être édifiées en continuité des constructions existantes.
Ae	Sans objet

En secteurs Ar, Aor :

Les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Zone A et secteurs Ach, Ae, Ah, Ar et Aor

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

Rappels :

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR.

Les dispositions du PPRn s'appliquent.

Les projets doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP thématiques.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles ci-après.

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. »

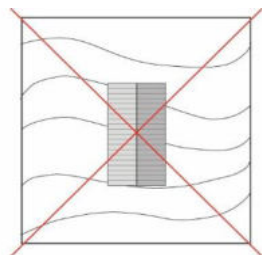
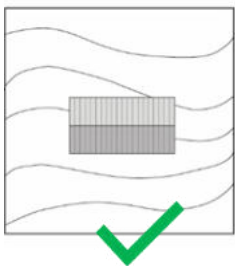
Est considérée comme une « voie » dans l'application du présent règlement, toutes les voies qu'elles soient publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer (à l'exception des pistes cyclables).

Tout projet doit être compatible avec l'OAP thématique °6 – INSERTION DU BATI AGRICOLE (Guide projet agricole : Fiche Conseil pour la qualité architecturale et paysagère des petites cabanes) sera prise en compte.

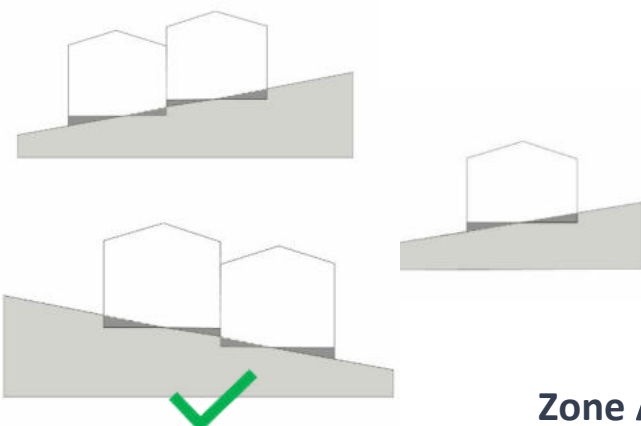
A. Adaptation au site

Principe : la construction doit s'adapter au terrain naturel avant travaux, et doit s'intégrer dans le tissu bâti ou l'espace naturel environnant.

a) Sur l'ensemble de la commune,



- **Les bâtiments** doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles, et accompagner la pente voir la suivre via une succession de planchers ou niveaux
- Les déblais et remblais sont limités à 30cm et strictement limités à l'emprise de la construction, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

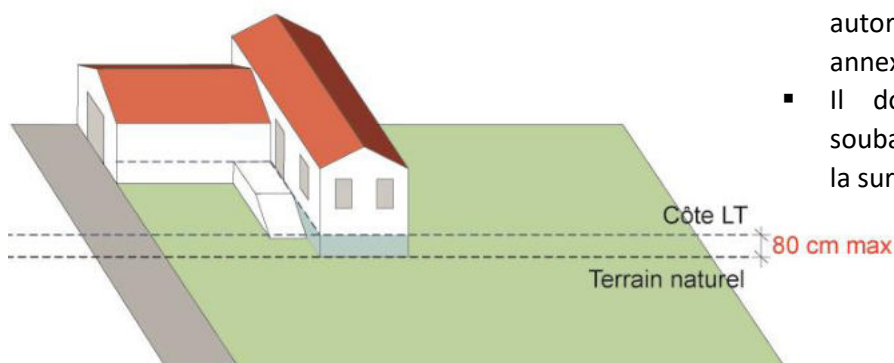


Zone A et secteurs Ach, Ae, Ah, Ar et Aor

b) En zone de submersion, lorsque le PPRN conduit à une surélévation du premier plancher habitable,

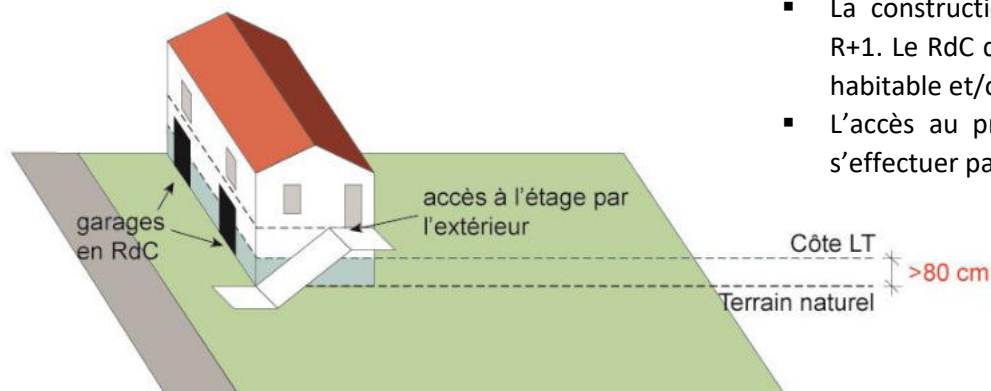
1) inférieure à 80 cm / terrain naturel avant travaux :

- Le bâti principal peut être en retrait afin d'aménager les accès au plancher habitable (rampe, escaliers...) et déroger à l'article relatif à l'implantation par rapport à l'alignement ;
- L'implantation en accroche sur l'alignement doit s'effectuer par les constructions autorisées au terrain naturel (garage, annexe...);
- Il doit être prévu un traitement du soubassement pour limiter l'impact visuel de la surélévation ;

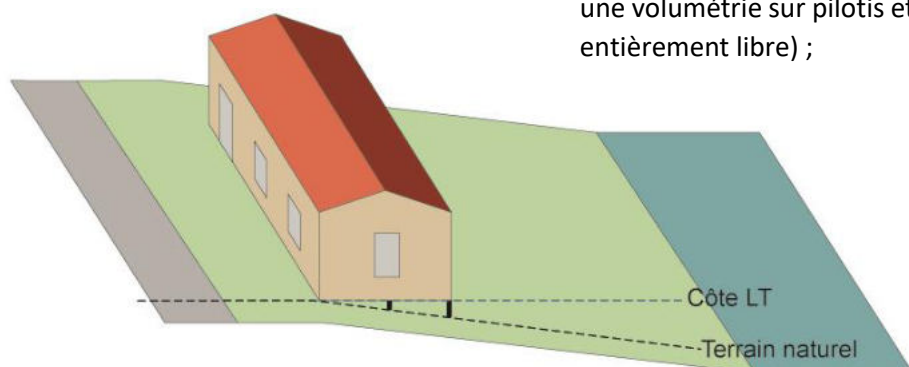


2) supérieure à 80 cm/terrain naturel avant travaux :

- La construction projetée doit être de type R+1. Le RdC doit être constitué de pièce non habitable et/ou garage ;
- L'accès au premier plancher habitable doit s'effectuer par l'extérieur ;



3) Pour les projets situés en lisière de marais, il peut être envisagé une volumétrie sur pilotis et hydrauliquement transparente (RdC entièrement libre) ;



, Ae, Ah, Ar et Aor

B. Volumétrie et aspect

Principes

Les constructions doivent être bâties en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et les constructions environnantes afin de préserver l'identité architecturale de la commune tout en prenant en compte les évolutions réglementaires (code de la construction et de l'habitat, code de l'environnement). Les projets doivent se rapprocher au plus près des préconisations reprises dans la charte architecturale et paysagère du pays Marennes-Oléron.

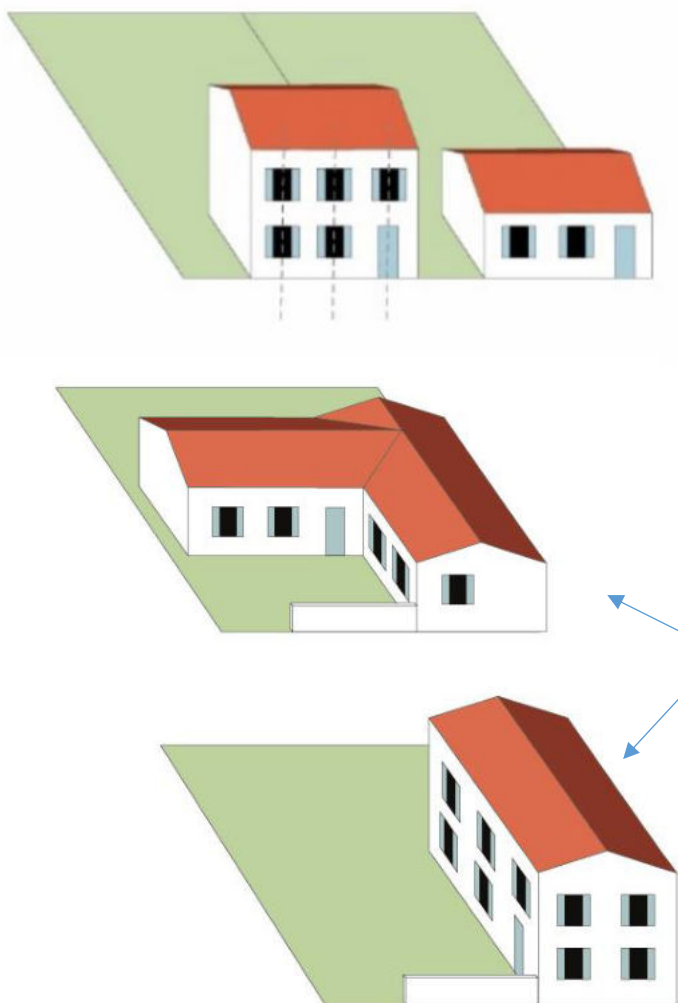
Les principes suivants doivent être pris en compte dès la conception du projet de travaux sur constructions existantes ou/et les nouvelles constructions

Les constructions vues des voies au sens de la définition précitée et des emprises publiques ne doivent pas être en rupture avec les volumétries traditionnelles.

Les constructions même provisoires ou précaires en métal, préfabriquée en bois ou matériaux de synthèse est interdite. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus sont interdites.

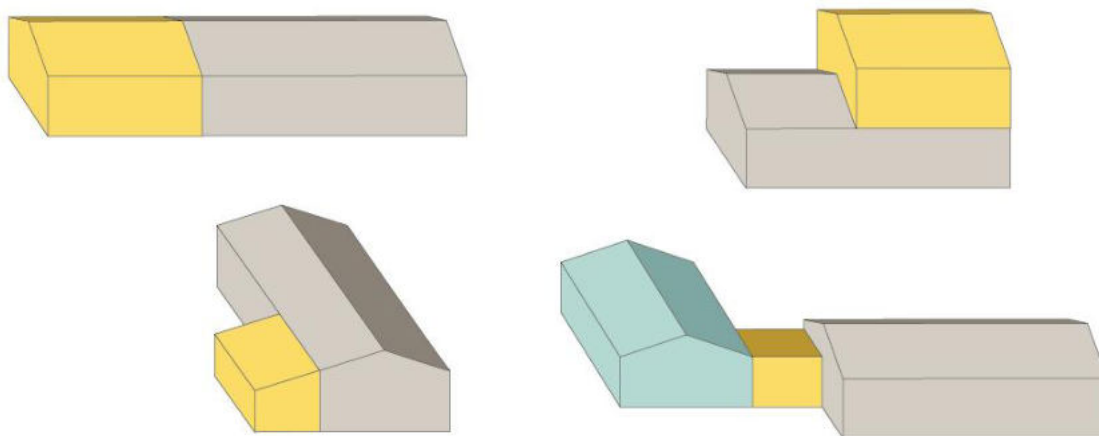
a) Pour les constructions nouvelles de type traditionnels : les volumétries doivent être simples, sans effets de tour. Elles peuvent se composer d'un volume principal et de volumes en adjonction qui présentent une cohérence d'ensemble, et doivent être de même style architectural. Les références à des types architecturaux étrangers au secteur Marennes-Oléron sont interdites :

- Volumes parallélépipédiques ;
- Toiture à double pan (3 ou 4 pans s'il en existe dans l'environnement immédiat) ;
- Alignement des ouvertures et des linteaux supérieurs (rythme ordonnancé, fenêtres plus hautes que larges) ;
- Volets roulants non vus des voies et emprises publiques ;
- Couleurs des enduits, des menuiseries (volets et fenêtres) choisies dans la charte annexée ;
- Sur les façades vues des voies et emprise publiques, il peut être envisagé, pour des raisons de confort «thermique» :
 - l'adjonction de volumes saillants type brise soleil, pergolas... (à l'exception des balcons)
 - des retraits type loggias, porche...
 (cf. *Lexique*)
- Faitage sur la longueur, parallèle à la rue (il peut être envisagé d'autre implantation : dans ce cas le traitement (ou l'animation) de la façade sur rue est obligatoire (cf. *schémas ci-contre*) ;
- Il peut être envisagé la mise en place de volume de jonction en toit terrasse non vus des voies et emprises publiques (cf. « 2.b. sur le bâti ancien ») ;
- Lorsqu'il est autorisé, le bardage bois doit être à lames verticales, non vernis, ni d'aspect brillant, laissé naturel avec vieillissement naturel



Zone A et secteurs Ach, Ae, Ah, Ar et Aor

- b) **Sur le bâti ancien (projet de rénovation et/ou extension) : les volumes et l'aspect doivent être en cohérence avec l'existant (type de tuile, pentes des toitures à 1, 2 ou 4 pans s'il y en a dans le village, rythme et proportion des ouvertures), les extensions doivent être reliées à la partie principale par un assemblage de toiture simple :**



Schémas illustratifs

➤ **Les maisons :**

- -Conserver les proportions des ouvertures (sur rue),
- -Préserver les volets battants ou coulissants (volets roulants interdits vus des voies et emprises publiques),
- -enduits : sans débord sur les pierres d'angle ou d'encadrement, enduit lissé taloché

➤ **Le bâti agricole :**

- -en cas de transformation en habitation, les anciennes ouvertures et/ou percements doivent être maintenus
- -enduit beurré ou à pierre vue
- -en cas de pose d'un bardage bois, ce dernier est non verni, ni d'aspect brillant, et laissé naturel avec vieillissement naturel.

c) **Les annexes**

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, l'aspect précaire est interdit. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdite.

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- Les constructions maçonnées
- Les constructions avec bardage bois ou en bois, à conditions :
 - que la pose des lames soient verticales
 - que les lames ne soient pas être vernies, ni d'aspect brillant,
 - que les lames soient laissées naturelles avec grisement naturel

En secteur Aor : Les lames de bois peuvent être peintes selon les nuanciers annexés ou laissées naturelles avec grisement naturel

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis depuis les voies et emprises publiques, les finitions:

- En feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge
- En bardages ou couvertures en tôle

Zone A et secteurs Ach, Ae, Ah, Ar et Aor

Sont interdits s'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, les chalets préfabriqués, les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse

Les pergolas bioclimatiques sont autorisées uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis les voies et emprises publiques.

d) Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation de toiture terrasse qui peuvent être végétalisées dans les secteurs où elles sont autorisées.

Les toitures zinc peuvent être admises selon la nature du projet.

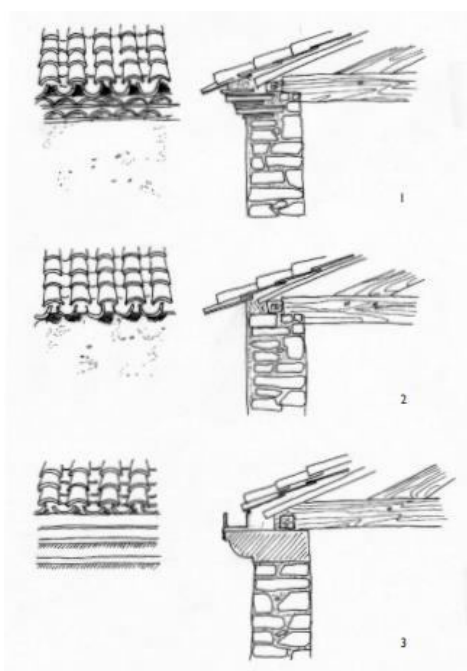
Les toitures sont à deux pentes pour le bâtiment principal (3 ou 4 pans s'il en existe dans l'environnement immédiat). Les pentes sont comprises entre 28% et 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire ou toiture terrasse (dans les secteurs autorisés) pour lesquelles les pentes peuvent être supérieures.

Sur les pignons, les rives doivent être à la saintongaise (la tuile de « courant » forme la rive).

Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout est de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie est comprise entre 7 et 12 cm.

Aux égouts des toits, il n'y a ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.

Les gouttières pendantes sont de forme exclusivement demi cylindrique - ton zinc.



Les égouts de toit traditionnels :
1 - égout maçonné,
2 - gènoise à 2 rangs
3 - corniches

Les fenêtres de toit peuvent être autorisées dès lors qu'elles soient positionnées en alignement des ouvertures en façades. Les lucarnes et chiens assis sont interdits.

Les conduits de cheminée doivent être rapprochés du faîtage et réalisés sans ouvrage préfabriqué. Ils doivent être réalisés en maçonnerie enduite, de forme nettement rectangulaire et droite, et sans empattement à la base.

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis l'espace public : le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge, les couvertures en tôle.

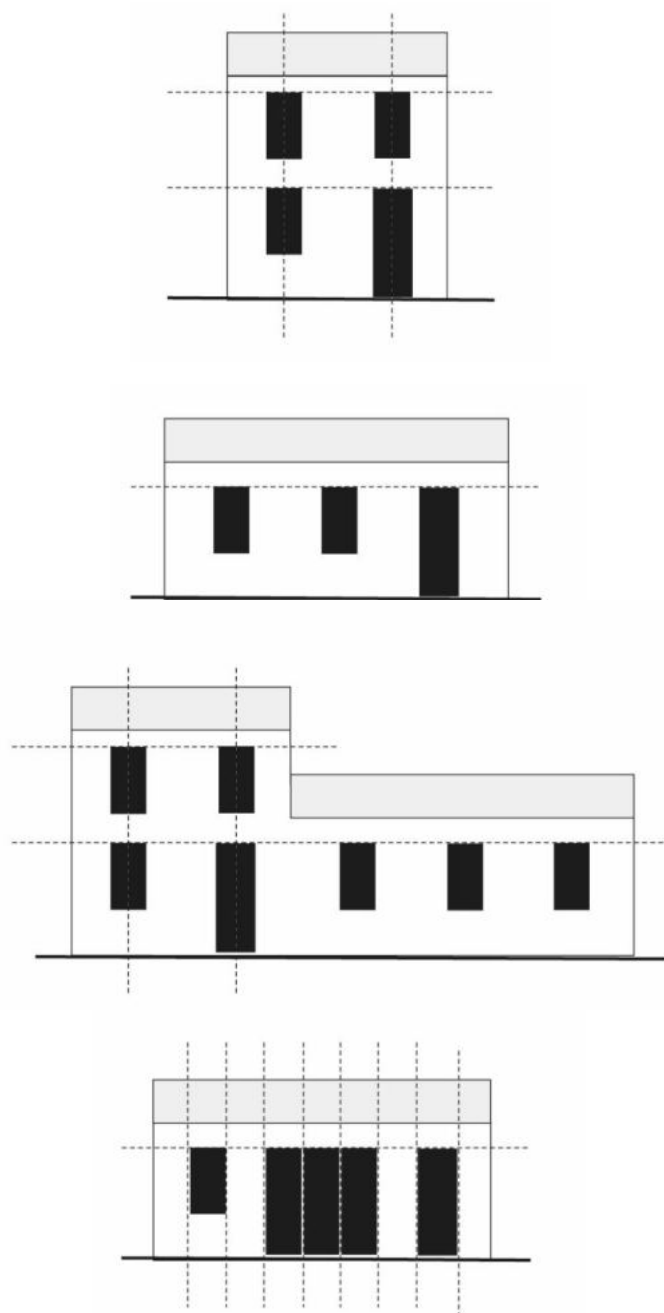
En rénovation, les principes architecturaux suivants doivent être respectés :

L'aspect de la couverture initiale doit être respecté :

- tuiles identiques (forme, couleur),
- pentes de toit identiques,
- traitement des détails identique,

e) Percements et ouvertures

Illustrations



Les percements :

- Il convient d'axer les **percements** sur les différents niveaux de la construction,
- d'aligner les linteaux supérieurs sur chaque niveau de la construction ;
- Les **percements** sont de proportions plus hautes que larges
- Lors de la mise en place de baie, la trame de découpage reprendra la proportion des percement plus hauts que larges présents sur la même façade Les pignons des bâtiments à usage d'habitation doivent être percés le moins possible

Les ouvertures

- Des baies-vitrées de proportions différentes peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'intégreraient harmonieusement à la composition de la façade (entrecoupées de meneaux ou composées de plusieurs vantaux afin de présenter des proportions plus hautes que larges).
- Des ouvertures de type panoramique (*Cf. définition*), non visibles depuis les voies et emprises publiques, peuvent être admises.
- En cas d'étage, les percements/ouvertures doivent être cohérents avec ceux du rez-de-chaussée. La multiplicité du nombre d'ouvertures différentes sur une même façade est proscrite
- Les fenêtres doivent être munies de volets battants ou coulissants.
- Les volets roulants sont autorisés sur les façades non visibles depuis les voies et emprises publiques. Le caisson du volet roulant doit être intégré à la façade ou placé à l'intérieur de la construction.

Exemple de finitions



Zone A et secteurs Ach, Ae, An, Ar et Aur

f) Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les portails sont de préférence en bois peint ou en métal.

Les portails, les piliers de portail et portillon doivent avoir sensiblement la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie.

- Sur l'espace public, la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 m.

Les clôtures doivent être :

- soit constitués d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 1 m surmonté d'une grille à barreaux verticaux ou d'une claire voie en bois à lame verticale. Les lames doivent être de hauteur identique ;
- soit constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie. Les dispositifs occultants sur grillage (rigides ou souples) sont proscrits (lamelles bois, brande, claustras...),
- Il peut être envisagé l'édification d'un mur enduit ou en pierre de pays selon le contexte urbain immédiat. La hauteur est limitée à celle des clôtures avoisinantes.

- En limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 1.80 m.

Les clôtures doivent être :

- soit constituées d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces de finition arrondie selon le contexte urbain immédiat. La hauteur est limitée à celle des clôtures avoisinantes.
- soit constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie. Les dispositifs occultants sur grillage (rigides ou souples) sont proscrits (lamelles bois, brande, claustras...),
- soit en bois à lames verticales non peintes, à claire voie. Les lames doivent être de hauteur identique.

En limite de zones A et N, les clôtures doivent être de type grillagé doublées ou non d'une haie. Les dispositifs occultants sur grillage (rigides ou souples) sont interdits.

- Lorsque l'alignement sur lequel porte le projet de clôture se situe face à un alignement au sein d'une zone dans laquelle la réglementation diffère, il peut être demandé que la clôture soit réalisée en prenant en compte la hauteur de clôture sur rue autorisée la plus élevée.

Rappels :

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Les dispositions du PPRn (Plan de Prévention des Risques Naturels) s'appliquent.

Les projet doivent être compatibles avec les principes inscrits dans les OAP thématiques.

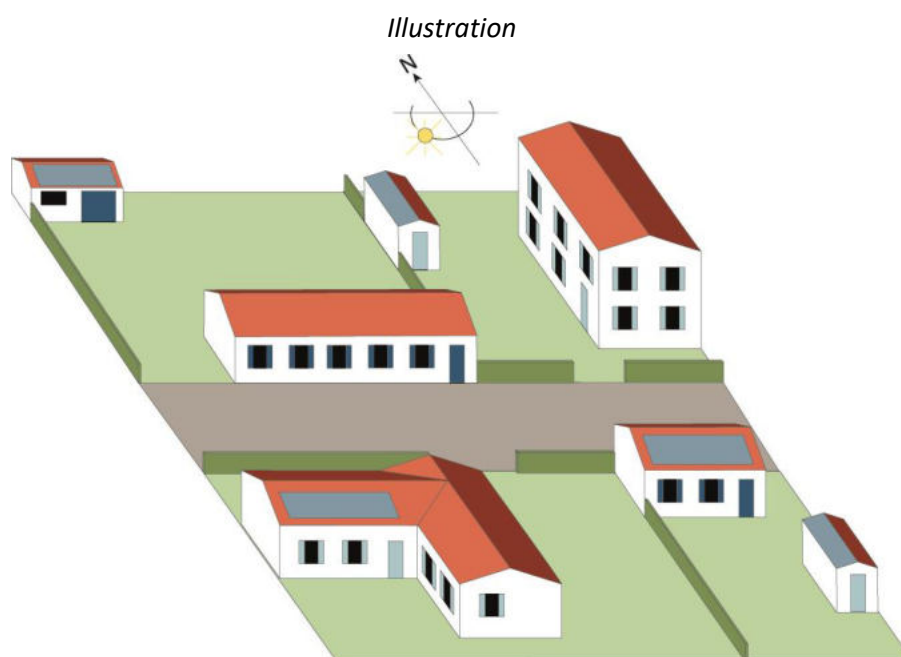
2. Les ouvrages techniques apparents

2.1 - Constructions, installations, ouvrages et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables et/ou favorisant les économies d'énergies:

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.

A. Panneaux photovoltaïques et solaires

- Eviter d'installer des panneaux sur le volume principal. Privilégier un volume secondaire moins visible
- Conserver une proportion cohérente en regroupant les installations en un seul ensemble (solaire thermique inclus), ou réaliser une couverture totale avec des panneaux solaires
- Veiller au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes de composition du toit.
- Faire correspondre l'emplacement des panneaux solaires avec la composition de la façade : s'appuyer sur les axes donnés par les percements.
- Installer les panneaux dans un plan parallèle et au plus près de la couverture.
- Privilégier des cadres de couleur sombre et mat ou ton tuile.
- Privilégier l'implantation sur une annexe basse (abri, local technique, abri piscine, etc.) en fond de jardin, épargné par les ombres portées et bien orienté.



- En cas d'implantation au sol, on doit chercher à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes... et de préférence, de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies et emprises publiques. Leur installation au sol ne peut se faire au détriment de la végétation environnante et doit se limiter aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.
- En cas de pose en façade, on doit chercher à les positionner de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis les voies et emprises publiques.

Zone A et secteurs Ach, Ae, Ah, Ar et Aor

B. Les ombrières, serres photovoltaïques et hangars agricoles (Cf.définition)

Les principes suivants doivent être respectés

- Les surfaces d'emprises seront limitées
- Les onduleurs seront intégrés et on évitera leur implantation en bordure de route
- Les projets agrivoltaïques devront anticiper la réversibilité et l'adaptabilité aux chemins d'exploitation.
- éviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs
- rester au maximum à proximité des corps de ferme pré-existants
- adapter la taille du projet et composer avec l'organisation spatiale existante en respectant les structures paysagères
- éviter les projets trop fragmentés, conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels
- privilégier une pente et une orientation uniques pour les panneaux
- intégrer le projet en prenant en compte les points de vue proche et lointain prévoir un accompagnement paysager par le végétal

C. Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée sous réserve de minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et de minimiser les nuisances sonores.

D. Travaux d'isolation thermique

L'isolation par l'extérieur entraînant la surépaisseur ou la surélévation de la construction doit être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture :

- Elle ne doit pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant ;
- Il convient de veiller à ne pas créer de désordres dans le bâti ancien, ni à faire disparaître les modénatures et éléments architecturaux.
- Le choix du parement, l'aspect fini (enduit ou bardage bois à lames verticales si autorisé) et la couleur peut être imposés en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
- L'aspect des tableaux et l'expression des appuis de fenêtres doivent être traités en harmonie avec la façade et le bâti environnant.
- 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.

E. Ouvrages techniques apparents : pompe à chaleur, climatisation, extracteur et installations similaires, citernes et cuves ...

- Tout dispositif doit être intégré à la construction ou installé au sol dans une logique de dissimulation (haie, mur, coffrage...) sur l'unité foncière concernée par le projet, et ne doit pas être vu des voies et emprises publiques ;
- Tout surplomb de l'unité foncière voisine ou du domaine public par le dispositif est interdit

2.2 - Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique

En zone A uniquement,

Les projets photovoltaïques au sol prévus en application de l'article R121-12-1 et par dérogation à l'article L121-8 du CU, pourront être envisagées uniquement sur les friches identifiées par le document cadre départemental (*en cours d'élaboration à ce jour*) sur proposition de la chambre d'agriculture territoriale compétente.

En zone A uniquement,

Les projets agrivoltaïques en tant qu'installations nécessaires à l'exploitation agricole en application de l'article L111-27 du CU et par dérogation au principe de continuité prévue à l'article R121-10 du CU après avis de la CDPENAF et/ou de la CDNPS pourront être envisagées sous réserves du respect des principes suivants :

- Les surfaces d'emprises seront limitées
- Les onduleurs seront intégrés et on évitera leur implantation en bordure de route
- Les projets agrivoltaïques devront anticiper la réversibilité et l'adaptabilité aux chemins d'exploitation.
- éviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs
- rester au maximum à proximité des corps de ferme pré-existants
- adapter la taille du projet et composer avec l'organisation spatiale existante en respectant les structures paysagères
- éviter les projets trop fragmentés, conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels
- privilégier une pente et une orientation uniques pour les panneaux
- intégrer le projet en prenant en compte les points de vue proche et lointain
- prévoir un accompagnement paysager par le végétal

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

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

Sans objet.

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

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, doivent être intégrées à leur environnement.

Elles doivent être prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les essences recommandées en annexe a3 sont à privilégier.

Les haies doivent 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.

Zone A et secteurs Ach, Ae, Ah, Ar et Aor

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

Dans les trames de continuités hydrauliques recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : tireté bleu au plan de zonage 

Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagement ne doivent pas aggraver les problématiques liées à la gestion de l'eau.

- Tout nouveau projet doit laisser l'accès libre au droit des continuités hydrauliques identifiés, afin de permettre :
 - Le libre écoulement des eaux de pluie vers les points de collecte et d'infiltration (fossés, bassins de rétention, chenaux, marais doux, franges urbaines...);
 - Les interventions sur les canalisations du réseau public par les services et l'entretien des ouvrages.
- Les fossés situés dans le même sous-bassin versant doivent être maintenus. Le rebouchage, l'obstruction, ou toute autre détérioration susceptible d'altérer les fonctionnalités du fossé est interdit. Une bande de 4 mètres de large le long des fossés doit être maintenue libre pour permettre leur entretien.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du 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, Les continuités hydrauliques doivent être maintenues.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°7 (volet 7.2)

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 doivent 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

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

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

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.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, ou un terrain cultivé ou à exploiter.

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

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.

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la

Zone A et secteurs Ach, Ae, Ah, Ar et Aor

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

Eaux pluviales

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

Les travaux sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°7 (volet 7.2)

Electricité, téléphone, télédistribution

Sans objet.

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,

Les continuités hydrauliques doivent être maintenues.

Cf. OAP thématique n°7 (volet 7.2)

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

Sans objet.

TITRE IV. LES ZONES NATURELLES

Zone N et secteurs

LA ZONE N ET SECTEURS Nc1 Nc2, Nea, Nee, Nj, NL, Nt1, Nt2, Nx1, Nx2, Nx3, Nx4, Nr

Définition de la zone et des secteurs

La zone N correspond à la zone Naturelle.

La zone N pouvant comporter des habitations comporte également :

- *le secteur Nc1, Ancienne colonie de vacances Domino (STECAL)*
- *le secteur Nc2, Ancienne colonie de vacances La Boulinière (STECAL)*
- *le secteur Nea, secteur de dépôts et d'extension des ateliers techniques*
- *le secteur Nee, Secteur du Fort des Saumonards (Ecole 42)*
- *le secteur Nj, secteur des jardins familiaux*
- *le secteur NL, Secteur de loisirs les Prés Valet et Foulerot*
- *le secteur Nt1, Secteurs de campings*
- *le secteur Nt2, Secteurs de regroupements de campeurs sur parcelles privées*
- *le secteur Nt3, Secteurs d'hébergement touristique*
- *le secteur Nx1, Secteur d'activités (STECAL) – restaurants*
- *le secteur Nx2, Secteur d'activités (STECAL) – hôtel*
- *le secteur Nx3, Secteur d'activités (STECAL) – commerce et artisanat de détail*
- *le secteur Nx4, Secteur d'activités (STECAL) – hôtel/restaurant*
- *le secteur Nr, secteur naturel en espace remarquable au sens de la Loi Littoral*

En zone N les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 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.

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.

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

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X En N	X En Nr : dans le respect de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme	X En Nc1, Nc2, Nea, Nee, Nj, NL, Nt1, Nt2, Nt3, Nx1, Nx2, Nx3, Nx4
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement		X En N, -Par dérogation , en application de l'article L152-6-5,III du code de l'urbanisme En N, Nt1, Nt3 : uniquement l'extension : -des habitations existantes -des logements de fonction -des logements de gardien, dans le respect de l'article N-II-1 En Nc1, Nc2, dans le respect de l'article N-I-2 en Nx2, Nx4 (hôtels) : Uniquement le logement de fonction ou local de gardiennage nécessaire aux activités autorisées, dans la limite de 80 m ² , dans le volume de l'existant OU en extension bâtementaire dans le respect de l'article N-II-1	X En Nea, Nee, Nj, NL, Nt2, Nx1, Nx3, Nr
	Hébergement		En Nc1, Nc2, Uniquement hébergement et résidence hôtelière à vocation sociale,	X en Nea, NL, Nj, Nt1, Nt2, Nt3, Nx1, Nx2, Nx3, Nx4, Nr

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s	
Destination	Sous-destination				
			<p>Par mutation/changement de destination des constructions existantes, sans augmentation de la capacité d'accueil existante</p> <p>En Nee (Ecole 42) sans augmentation de la capacité d'accueil existante</p>		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		<p style="text-align: center;">X</p> <p>en Nt1, Nt3 : uniquement celles directement nécessaires au fonctionnement de la zone et à l'accueil de la clientèle</p> <p>Nx3 : uniquement les aménagements de mises aux normes et l'extension des constructions existantes dans le respect de l'article N-II-1</p>	<p style="text-align: center;">X</p> <p>en N, Nc1, Nc2, Nea, Nee, Nj, NL, Nt3, Nx1, Nx2, Nx4, Nr</p>	
	Restauration		<p style="text-align: center;">X</p> <p>en Nt1, Nt3 : uniquement celles directement nécessaires au fonctionnement de la zone et à l'accueil de la clientèle</p> <p>en Nc1, Nc2 : uniquement celles directement nécessaires au fonctionnement de la zone et à l'accueil de la clientèle</p> <p>en Nx1, Nx2, Nx4 : uniquement les aménagements de mises aux normes et l'extension des constructions existantes dans le respect de l'article N-II-1</p>	<p style="text-align: center;">X</p> <p>en N, Nea, Nee, Nj, NL, Nt2, Nx3, Nr</p>	
	Commerce de gros			X	
	Activités de services avec accueil de clientèle			X	
	Hôtels			<p style="text-align: center;">X</p> <p>En zone Nx2, Nx4: uniquement les aménagements de mises aux normes et l'extension des constructions existantes dans le respect de l'article N-II-1</p>	<p style="text-align: center;">X</p> <p>en N, Nc1, Nc2, Nea, Nee, Nj, NL, Nt1, Nt2, Nt3, Nx1, Nx3, Nr</p>
	Autres hébergements touristiques			<p style="text-align: center;">X</p> <p>En N (Gros Joncs) uniquement l'extension des habitations existantes</p> <p>En Nc1, Nc2, Nx2, Nx4 Par mutation/changement de destination des constructions existantes, sans augmentation de la capacité d'accueil existante dans le respect de l'article N-I-2</p>	<p style="text-align: center;">X</p> <p>en N, Nea, Nee, Nj, NL, Nt2, Nx1, Nx3, Nr</p>

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
			<p>En Nt1 : Uniquement et sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil</p> <ul style="list-style-type: none"> - le stationnement de caravanes, résidences mobiles de loisirs et hébergements légers de loisirs - le camping-caravaning - les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs - les locaux techniques nécessaires à l'exploitation du camping <p>En Nt3 : Uniquement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les résidences de tourisme - Les villages de vacances - Les maisons familiales de vacances 	
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		<p style="text-align: center;">X</p> Uniquement, - extension des constructions existantes dans le respect de l'article L 121-8 du CU et à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement de l'équipement d'intérêt collectif - ceux autorisés dans le cadre de l'application de l'article L.121-5 du code de l'urbanisme	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X En Nee		X en N, Nc1, Nc2, Nea, Nj, NL, Nt1, Nt2, Nt3, Nx1, Nx2, Nx3, Nx4, Nr
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs		<p style="text-align: center;">X</p> En NL : dans le respect de l'article N-II-1	X en N, Nc1, Nc2, Nea, Nee, Nj, Nt1, Nt2, Nt3, Nx1, Nx2, Nx3, Nx4, Nr
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Exhaussements et affouillements		<p style="text-align: center;">X</p> <p>A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - ou nécessaires à la gestion de l'eau - ou indispensables à la défense incendie - ou liés aux voiries <p>Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières et cyclables, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.</p> <p>En Nr : dans le respect de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.</p>	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics		<p style="text-align: center;">X</p> <p>Dans la zone N et tous secteurs :</p> <p>A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral</p> <p>En Nr : dans le respect de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.</p>	
Exploitation de carrière			X
Aménagement de parc résidentiel de loisirs		<p style="text-align: center;">X</p> <p>En Nt1 Sous réserve de ne pas augmenter le nombre d'emplacement autorisé</p>	X en N, Nc1, Nc2, Nea, Nee, Nj, NL, Nt2, Nt3, Nx1, Nx2, Nx3, Nx4, Nr
Habitations légères de loisirs		<p style="text-align: center;">X</p> <p>En Nt1 Sous réserve de ne pas augmenter le nombre d'emplacement autorisé</p>	X en N, Nc1, Nc2, Nea, Nee, Nj, NL, Nt2, Nt3, Nx1, Nx2, Nx3, Nx4, Nr
Aires de stationnement ouvertes au public		<p style="text-align: center;">X</p> <p>En zone N : sous condition de l'application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>En secteur Nr : dans le respect de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.</p>	X En Nc1, Nc2, Nea, Nee, Nj, NL, Nt1, Nt2, Nt3, Nx1, Nx2, Nx3, Nx4
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre			X

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
l'installation de plusieurs résidences démontables			
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		<p style="text-align: center;">X</p> <p>Dans la zone N et tous secteurs : A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral</p> <p>En Nr : dans le respect de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme</p>	
Eoliennes (grand éolien)			X
Dépôts et stockages de matériaux	X en Nea		X En N, Nc1, Nc2, Nee, NL, Nj, Nt1, Nt2, Nt3, Nx1, Nx2, Nx3, Nx4, Nr
CUMA (espaces de stockage, matériel, etc.)			X
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.			X
Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique (de type ombrière)		<p style="text-align: center;">X</p> <p>En Nea, Nj, Nt1, Nt3 : Sous réserve de leur insertion paysagère dans le respect de la loi littoral</p>	X En N, Nc1, Nc2, Nee, Nt2, Nx1, Nx2, Nx3, Nx4, Nr
Projet photovoltaïque Projet agrivoltaïque		<p>En zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le respect des dispositions de la Loi Littoral et des réglementations en vigueur sous réserve du respect de l'article L.121-10 du cu pour l'agrivoltaïque 	X En Nc1, Nc2, Nea, Nee, Nj, NL, Nt1, Nt2, Nt3, Nx1, Nx2, Nx3, Nx4, Nr

En outre,

Dans le secteur Nj, seuls sont autorisés

- les abris de jardins d'une emprise au sol maximale de 6m²

De plus,

Dans les trames de continuités hydrauliques recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : voir dispositions article N-II-3-4

Dans les secteur de points bas / secteurs de ruissellement et d'accumulation des eaux (éléments surfaciques) : voir *OAP thématique dédiée n°7*

Zone N et secteurs

N-I-2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Logements locatifs sociaux publics ou privés :

Rappel : les catégories de logements sont définies ainsi :

- *les logements sociaux, sont les logements concernés par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;*
- *les logements intermédiaires, sont les logements concernés par l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation ;*
- *les logements abordables : logements (ou produits ou financements) suivants : PLAI, PLUS, PLS, BRS, PLI*

En secteurs Nc1 et Nc2,

En cas de réalisation d'un programme de logements réalisation dans le cadre d'un changement de destinations des constructions existantes comportant du logement, un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements.

Ce pourcentage est variable selon les éléments du tableau ci-dessous et il sera adapté au contexte local :

Opération	Pourcentage affecté à certaines catégories de logements
<i>Entre 4 et 9 logements</i>	<i>25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.</i>
<i>À partir de 10 logements</i>	<i>25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25% de logements SOCIAUX.</i>

CHAPITRE II de N

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N-II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

Rappel : Les dispositions de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR.

Les dispositions du PPRn s'appliquent.

Les dispositions des articles L121-8 et L111-15 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Les projets doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP thématiques.

1.1. Emprise maximale

Dans les trames de continuités hydrauliques recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : voir dispositions article Uc-II-3-4

Dans les secteur de points bas / secteurs de ruissellement et d'accumulation des eaux (éléments surfaciques) : voir OAP thématique dédiée n°7

En secteurs

N	<p>Extension du bâti existant (hors piscine) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la limite de 30 m² d'emprise au sol - et sans dépasser au total 150 m² de surface plancher à compter de la date d'approbation du PLU révisé <p>De plus l'emprise au sol des constructions (existant + extension et/ou piscine) est limitée à 25 % de la superficie du terrain.</p> <p>En espace proche du rivage : uniquement dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, et sans dépasser au total 120 m² de surface plancher, à compter de la date d'approbation du PLU révisé</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la limite de 20 m² d'emprise au sol - et sans dépasser au total 120 m² de surface plancher à compter de la date d'approbation du PLU révisé <p>De plus l'emprise au sol des constructions (existant + extension et/ou piscine) est limitée à 20 % de la superficie du terrain.</p> <p>Piscines : L'emprise au sol du bassin est limitée à 25 m². Le bassin doit être situé à proximité immédiate de la construction principale existante et former avec elle un même ensemble architectural.</p> <p>Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole : Sans objet.</p>
Nea	15 % de la superficie du terrain
Nee	Conservation de l'emprise initiale
Nj	6m ² maximum

NL	25 % de la superficie du terrain
Nt1	Sans objet
Nt2	Sans objet
Nt3	Extensions bâtementaires uniquement limitées à 15 % de l'emprise au sol des constructions existantes du secteur à la date d'approbation du PLU, réalisées en un ou plusieurs fois.
Nr	Les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.
Nc1, Nc2 (STECAL)	Uniquement les aménagements de mises aux normes et l'extension des constructions existantes dans la limite de 50 m ² de surface plancher en extension, en une seule fois
Nx1 (STECAL)	Une seule extension dans la limite de 40 m ² d'emprise en extension, en une seule fois, pour chaque activité/établissement
Nx2 (STECAL)	Une seule extension dans la limite de 50 m ² d'emprise en extension, en une seule fois, pour chaque activité/établissement
Nx3 (STECAL)	Une seule extension dans la limite de 25 m ² d'emprise au sol en extension, en une seule fois, pour chaque activité/établissement
Nx4 (STECAL)	Une seule extension dans la limite de 40 m ² d'emprise en extension, en une seule fois

1.2. Hauteur maximale

En cas d'extension, en zone de submersion et en raison de l'obligation de la mise à niveau du premier plancher utile à la côte à court ou long terme, la différence de hauteur entre la construction nouvelle et la construction existante à l'approbation du PLU sera appréciée **afin d'assurer une bonne insertion dans l'environnement.**

N	<p>Extensions des habitations : La hauteur des extensions des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 5 m à l'égout (hauteur mesurée en tout point du terrain naturel avant travaux). 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,</p> <p>Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole : 5m hors tout par rapport au terrain naturel avant travaux</p>
Nea	10 m hors tout par rapport au terrain naturel avant travaux
Nee	Non réglementé
Nj	La hauteur maximale des constructions est de 3.00 mètres.
NL	5 m hors tout par rapport au terrain naturel avant travaux
Nt1	La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m au faitage. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique liée à la nature de l'équipement

	La hauteur des installations (RML, HLL, tentes...) autorisées dans la zone est limitée à 4.50m hors tout à l'exception des éléments d'accompagnement des espaces aquatiques qui ne peuvent dépasser 6 m hors tout par rapport au terrain naturel avant travaux.
Nt2	Toute installation réglementaire est limitée à 3 m hors tout par rapport au terrain naturel avant travaux.
Nt3	La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m au faîtage (hauteur mesurée en tout point du terrain naturel avant travaux). Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique liée à la nature de l'équipement. Les éléments d'accompagnement des espaces aquatiques ne peuvent dépasser 6 m hors tout par rapport au terrain naturel avant travaux.
Nr	Sans objet
Nc1, Nc2 (STECAL)	Conservation de la volumétrie initiale, sans surélévation sauf justification technique
Nx1, Nx2, Nx3, Nx4 (STECAL)	En cas d'extension, la hauteur ne peut dépasser la hauteur initiale de la construction

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

1.3. Implantations

1.3.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

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

Des retraits par rapport aux rives de chenaux peuvent être imposés. A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

N	Extensions des habitations : Les extensions (hors piscine) doivent s'implanter en continuité des constructions existantes. Les annexes (<i>Cf lexique</i>) doivent être accolées à la construction principale régulièrement autorisée Piscine : Elle doit être située à proximité immédiate de celle-ci et former avec elle un même ensemble architectural. Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole : Sans objet.
Nea	Sans objet
Nee	Sans objet
Nj	Sans objet
NL	Sans objet
Nt1	Les constructions autorisées doivent s'implanter à : - à 10 m minimum de l'alignement des routes départementales.

	- à 5 m minimum de l'alignement des voies communales
Nt2	Sans objet
Nt3	Les constructions autorisées doivent s'implanter à : - à 10 m minimum de l'alignement des routes départementales. - à 5 m minimum de l'alignement des voies communales
Nr	Sans objet
Nc1, NC2, NX1, Nx2, NX3, Nx4 (STECAL)	L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques. Il n'est pas fixé de règle pour les.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons de sécurité.

1.3.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les implantations doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP thématiques.

OAP THEMATIQUE N°2 - ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

OAP THEMATIQUE N°7 – CORRIDORS ECOLOGIQUES - GESTION DES POINTS BAS – SECTEURS DE RUISSELLEMENT ET D'ACCUMULATION DES EAUX

N	Extensions des habitations : Les extensions (hors piscine) doivent s'implanter en continuité des constructions existantes et à une distance minimale de 3m des limites séparatives. Les annexes doivent être accolées à la construction principale régulièrement autorisée. Piscine : Elle doit être située à proximité immédiate de la construction principale régulièrement autorisée et former avec elle un même ensemble architectural. Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole : Sans objet.
Nea	Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m des limites de zone Nr.
Nee	Sans objet
Nj	Sans objet
NL	Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m des limites séparatives
Nt1	Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

	Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.
Nt2	Sans objet
Nt3	Les constructions ou installations autorisées doivent s'implanter en limite ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.
Nr	Sans objet
Nc1, Nc2, Nx1, Nx2, Nx3, Nx4 (STECAL)	L'extension doit se faire en continuité des constructions existantes

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

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

N	<u>Extensions des habitations :</u> Les extensions (hors piscine) doivent s'implanter en continuité des constructions existantes. Les annexes doivent être accolées à la construction principale régulièrement autorisée. <u>Piscine :</u> Elle doit être située à proximité immédiate de la construction principale régulièrement autorisée et former avec elle un même ensemble architectural.
Nea	Sans objet
Nee	Sans objet
NL	Sans objet
Nt1	La distance comptée entre deux constructions sur la même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
Nt2	La distance comptée entre deux constructions sur la même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
Nr	Sans objet
Nc1, Nc2, Nx1, Nx2, Nx3, Nx4 (STECAL)	L'extension des constructions est autorisée uniquement sous la forme d'extension bâtementaire.

N-II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappels :

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR.

Les dispositions du PPRn s'appliquent.

Les projet doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP thématiques.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles ci-après.

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. »

Est considérée comme une « voie » dans l'application du présent règlement, toutes les voies qu'elles soient publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer (à l'exception des pistes cyclables).

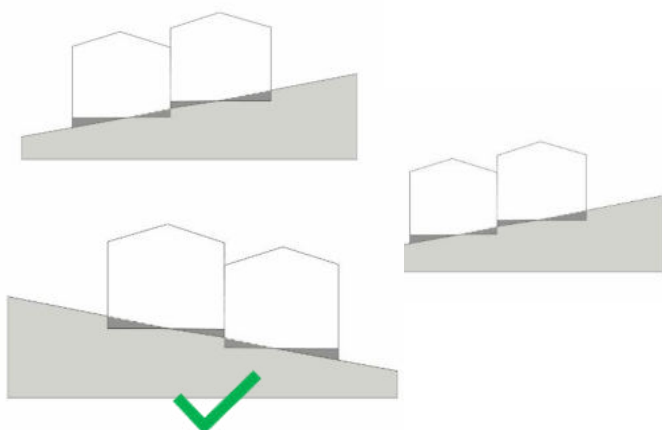
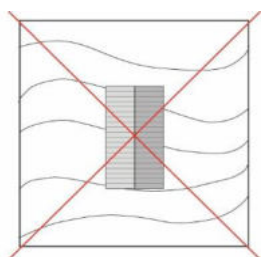
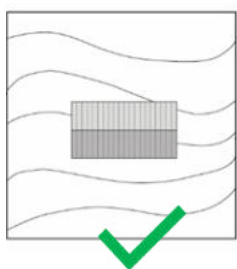
L'OAP thématique °6 – INSERTION DU BATI AGRICOLE (Guide projet agricole : Fiche Conseil pour la qualité architecturale et paysagère des petites cabanes) sera prise en compte.

A. Adaptation au site

Principe : la construction doit s'adapter au terrain naturel avant travaux, et doit s'intégrer dans le tissu bâti ou l'espace naturel environnant.

a) Sur l'ensemble de la commune,

- **Les bâtiments** doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutiles, et accompagner la pente voir la suivre via une succession de planchers ou niveaux.
- Les déblais et remblais sont limités à 30cm et strictement limités à l'emprise de la construction, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

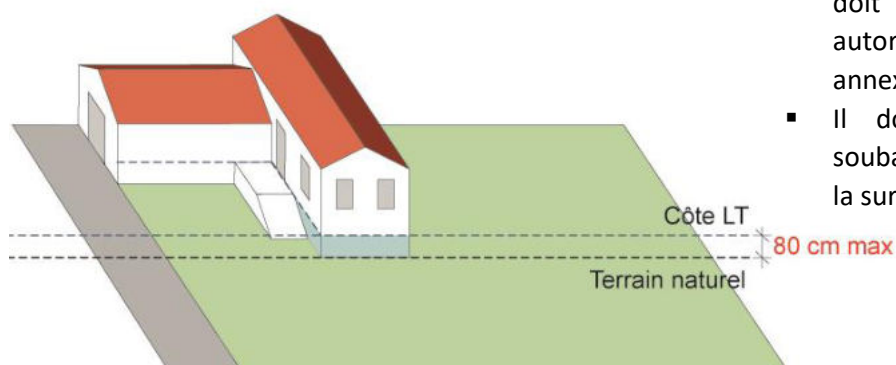


Zone N et secteurs

b) **En zone de submersion**, lorsque le PPRN conduit à une surélévation du premier plancher habitable,

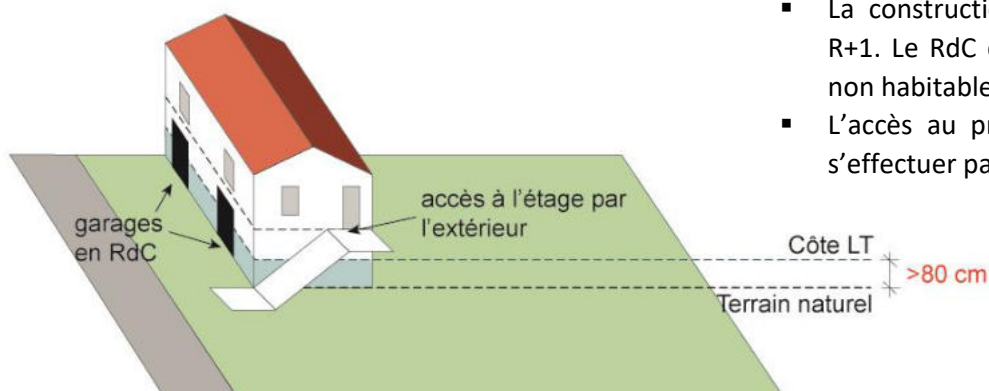
1) inférieure à 80 cm / terrain naturel avant travaux :

- Le bâti principal peut être en retrait afin d'aménager les accès au plancher habitable (rampe, escaliers...) et déroger à l'article relatif à l'implantation par rapport à l'alignement ;
- L'implantation en accroche sur l'alignement doit s'effectuer par les constructions autorisées au terrain naturel (garage, annexe...);
- Il doit être prévu un traitement du soubassement pour limiter l'impact visuel de la surélévation ;

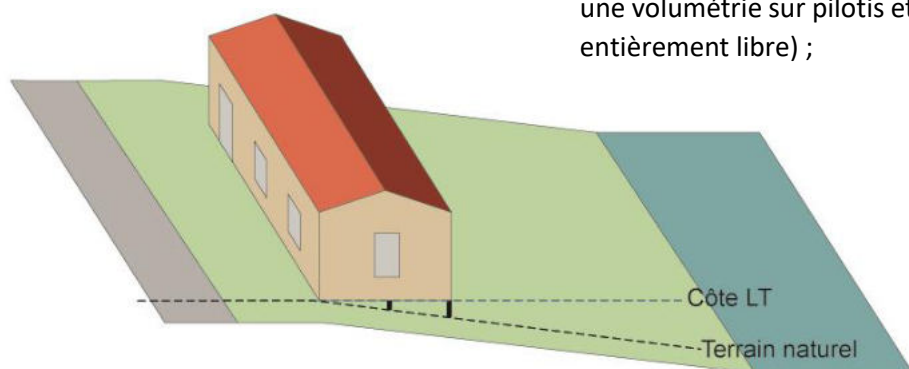


2) supérieure à 80 cm/terrain naturel avant travaux :

- La construction projetée doit être de type R+1. Le RdC doit être constitué de de pièce non habitable et/ou garage ;
- L'accès au premier plancher habitable doit s'effectuer par l'extérieur ;



3) Pour les projets situés en lisière de marais, il peut être envisagé une volumétrie sur pilotis et hydrauliquement transparente (RdC entièrement libre) ;



B. Volumétrie et aspect

Principes

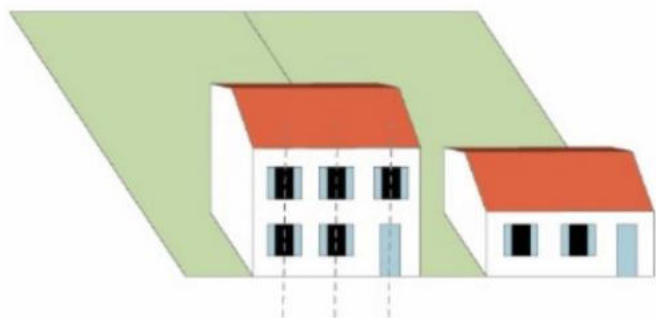
Les constructions doivent être bâties en harmonie avec les constructions existantes sur le terrain d'assiette du projet et les constructions environnantes afin de préserver l'identité architecturale de la commune tout en prenant en compte les évolutions réglementaires (code de la construction et de l'habitat, code de l'environnement). Les projets doivent se rapprocher au plus près des préconisations reprises dans la charte architecturale et paysagère du pays Marennes-Oléron.

Les principes suivants doivent être pris en compte dès la conception du projet de travaux sur constructions existantes ou/et les nouvelles constructions

Les constructions vues des voies au sens de la définition précitée et des emprises publiques ne doivent pas être en rupture avec les volumétries traditionnelles.

Les constructions même provisoires ou précaires en métal, préfabriquée en bois ou matériaux de synthèse est interdite. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus sont interdites.

- a) **Pour les constructions nouvelles de type traditionnels : les volumétries doivent être simples, sans effets de tour. Elles peuvent se composer d'un volume principal et de volumes en adjonction qui présentent une cohérence d'ensemble, et doivent être de même style architectural. Les références à des types architecturaux étrangers au secteur Marennes-Oléron sont interdites :**

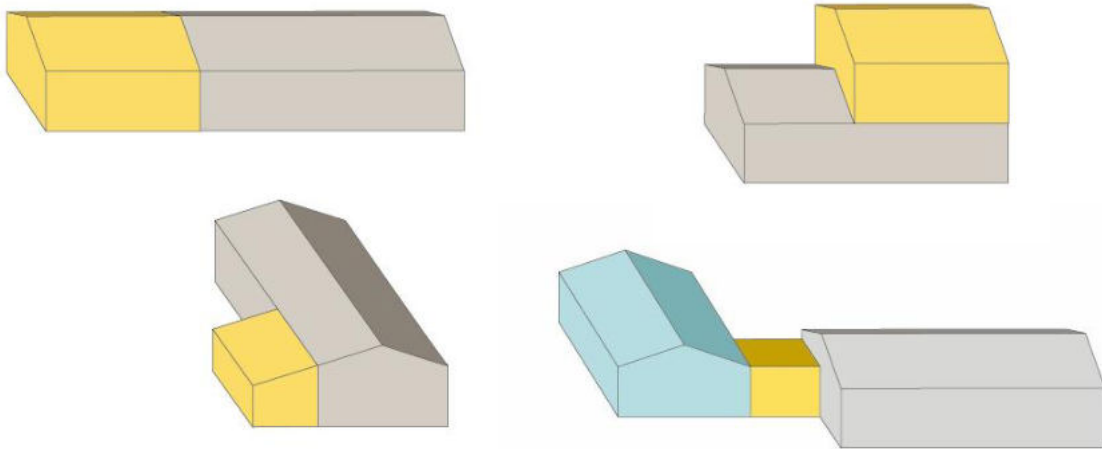


- Volumes parallélépipédiques ;
- Toiture à double pan (3 ou 4 pans s'il en existe dans l'environnement immédiat) ;
- Alignement des ouvertures et des linteaux supérieurs (rythme ordonnancé, fenêtres plus hautes que larges) ;
- Volets roulants non vus des voies et emprises publiques ;
- Couleurs des enduits, des menuiseries (volets et fenêtres) choisies dans la charte annexée ;
- Sur les façades vues des voies et emprise publiques, il peut être envisagé, pour des raisons de confort « thermique » :
 - l'adjonction de volumes saillants type brise soleil, pergolas... (à l'exception des balcons)
 - des retraits type loggias, porche...



- (cf. *Lexique*)
- Faitage sur la longueur, parallèle à la rue (il peut être envisagé d'autre implantation : dans ce cas le traitement (ou l'animation) de la façade sur rue est obligatoire (cf. *schémas ci-contre*) ;
 - Il peut être envisagé la mise en place de volume de jonction en toit terrasse non vus des voies et emprises publiques (cf. « 2.b. sur le bâti ancien ») ;
 - Lorsqu'il est autorisé, le bardage bois doit être à lames verticales, non vernis, ni d'aspect brillant, laissé naturel avec vieillissement naturel

- b) **Sur le bâti ancien (projet de rénovation et/ou extension) : les volumes et l'aspect doivent être en cohérence avec l'existant (type de tuile, pentes des toitures à 1, 2 ou 4 pans s'il y en a dans le village, rythme et proportion des ouvertures), les extensions doivent être reliées à la partie principale par un assemblage de toiture simple :**



Schémas illustratifs

➤ **Les maisons :**

- Conserver les proportions des ouvertures (sur rue),
- Préserver les volets battants ou coulissants (volets roulants interdits vus des voies et emprises publiques),
- enduits : sans débord sur les pierres d'angle ou d'encadrement, enduit lissé taloché

➤ **Le bâti agricole :**

- en cas de transformation en habitation, les anciennes ouvertures et/ou percements doivent être maintenus
- enduit beurré ou à pierre vue
- en cas de pose d'un bardage bois, ce dernier est non verni, ni d'aspect brillant, et laissé naturel avec vieillissement naturel.

c) **Les annexes**

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, l'aspect précaire est interdit. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être revêtus est interdite.

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- Les constructions maçonnées
- Les constructions avec bardage bois ou en bois, à conditions :
 - que la pose des lames soient verticales
 - que les lames ne soient pas être vernies, ni d'aspect brillant,
 - que les lames soient laissées naturelles avec grisement naturel

Sont interdits, s'ils visibles depuis depuis les voies et emprises publiques les finitions :

- En feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge
- En bardages ou couvertures en tôle

Sont interdits s'ils sont visibles depuis depuis les voies et emprises publiques, les chalets préfabriqués, les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse

Les pergolas bioclimatiques sont autorisées uniquement sur les parties de la construction non visibles depuis les voies et emprises publiques.

d) Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation de toiture terrasse qui peuvent être végétalisées dans les secteurs où elles sont autorisées.

Les toitures zinc peuvent être admises selon la nature du projet.

Les toitures sont à deux pentes pour le bâtiment principal (3 ou 4 pans s'il en existe dans l'environnement immédiat). Les pentes sont comprises entre 28% et 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire ou toiture terrasse (dans les secteurs autorisés) pour lesquelles les pentes peuvent être supérieures.

Sur les pignons, les rives sont à la saintongaise (la tuile de « courant » forme la rive).

Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout est de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie est comprise entre 7 et 12 cm.

Aux égouts des toits, il n'y a ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.

Les gouttières pendantes sont de forme exclusivement demi cylindrique - ton zinc.

Les fenêtres de toit peuvent être autorisées dès lors qu'elles soient positionnées en alignement des ouvertures en façades. Les lucarnes et chiens assis sont interdits.

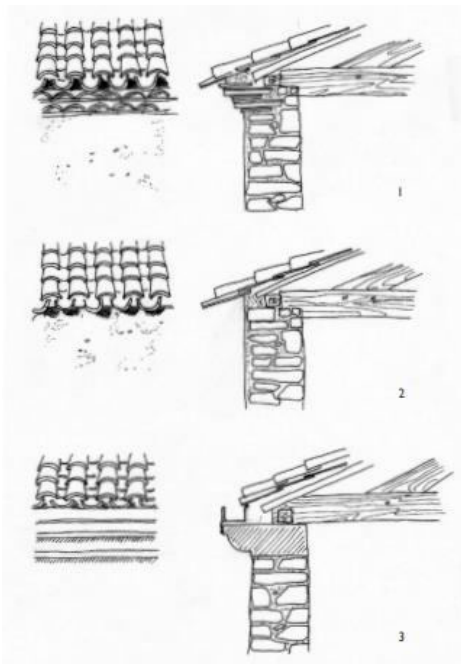
Les conduits de cheminée doivent être rapprochés du faîtage et réalisés sans ouvrage préfabriqué. Ils doivent être réalisés en maçonnerie enduite, de forme nettement rectangulaire et droite, et sans empattement à la base.

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis l'espace public : le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge, les couvertures en tôle.

En rénovation, les principes architecturaux suivants doivent être respectés :

L'aspect de la couverture initiale doit être respecté :

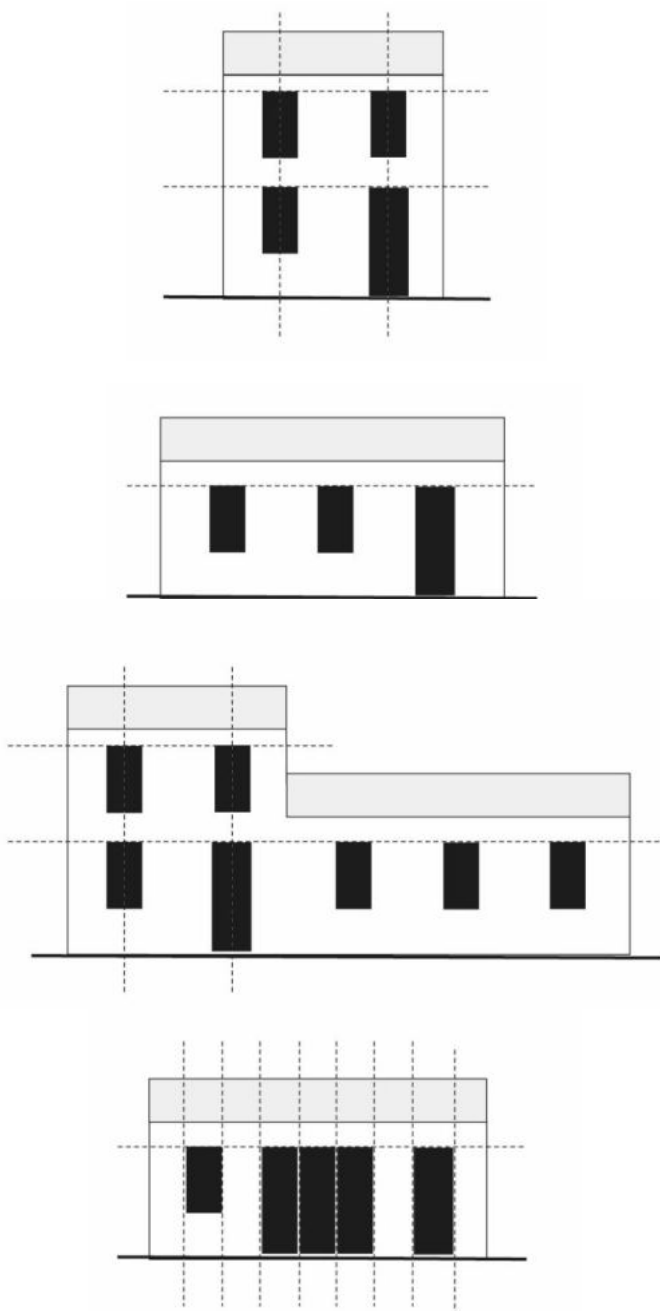
- tuiles identiques (forme, couleur),
- pentes de toit identiques,
- traitement des détails identique,



Les égouts de toit traditionnels :
1 - égout maçonné,
2 - gènoise à 2 rangs
3 - corriches

e) Percements et ouvertures

Illustrations



Les percements :

- Il convient d'axer les **percements** sur les différents niveaux de la construction,
- d'aligner les linteaux supérieurs sur chaque niveau de la construction ;
- Les **percements** doivent être de proportions plus hautes que larges
- Lors de la mise en place de baie, la trame de découpage reprendra la proportion des percement plus hauts que larges présents sur la même façade Les pignons des bâtiments à usage d'habitation doivent être percés le moins possible

Les ouvertures

- Des baies-vitrées de proportions différentes peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'intégreraient harmonieusement à la composition de la façade (entrecoupées de meneaux ou composées de plusieurs vantaux afin de présenter des proportions plus hautes que larges).
- Des ouvertures de type panoramique (*Cf. définition*), non visibles depuis les voies et emprises publiques, peuvent être admises.
- En cas d'étage, les percements/ouvertures doivent être cohérents avec ceux du rez-de-chaussée. La multiplicité du nombre d'ouvertures différentes sur une même façade est proscrite
- Les fenêtres doivent être munies de volets battants ou coulissants.
- Les volets roulants sont autorisés sur les façades non visibles depuis les voies et emprises publiques. Le caisson du volet roulant doit être intégré à la façade ou placé à l'intérieur de la construction.

Exemple de finitions



Zone N et secteurs

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les portails sont de préférence en bois peint ou en métal.

Les portails, les piliers de portail et portillon doivent avoir sensiblement la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie.

- Sur l'espace public, la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 m.
Les clôtures doivent être :
 - soit constitués d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0.60 m et 1 m surmonté d'une grille à barreaux verticaux ou d'une claire voie en bois à lame verticale de hauteur identique,
 - soit constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie. Les dispositifs occultants sur grillage (rigides ou souples) sont proscrits (lamelles bois, brande, claustras...),
- En limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 1.80 m.
Les clôtures doivent être :
 - soit constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie. Les dispositifs occultants occultants sur grillage (rigides ou souples) sont proscrits (lamelles bois, brande, claustras...),
 - soit en bois à lames verticales non peintes, à claire voie. Les lames doivent être de hauteur identique.

En limite de zones A et N, les clôtures doivent être de type grillagé doublées ou non d'une haie. Les dispositifs occultants sur grillage (rigides ou souples) sont interdits.

- Lorsque l'alignement sur lequel porte le projet de clôture se situe face à un alignement au sein d'une zone dans laquelle la réglementation diffère, il peut être demandé que la clôture soit réalisée en prenant en compte la hauteur de clôture sur rue autorisée la plus élevée.

Rappels :

Les dispositions de l'AVAP s'appliquent dans le périmètre du SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Les dispositions du PPRn (Plan de Prévention des Risques Naturels) s'appliquent.

Les projet doivent être compatibles avec les principes inscrits dans OAP thématiques.

2. Les ouvrages techniques apparents

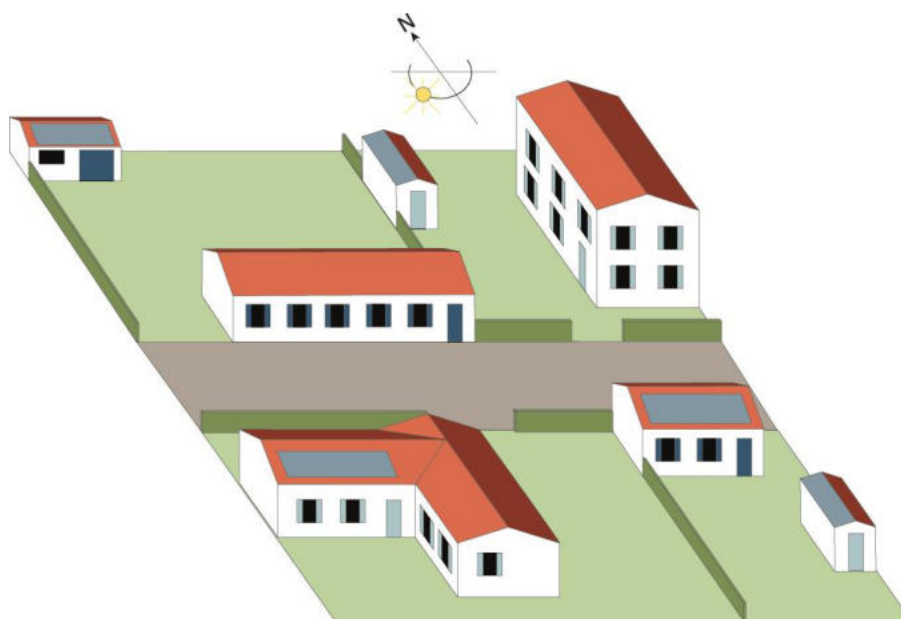
2.1 - Constructions, installations, ouvrages et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables et/ou favorisant les économies d'énergies:

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.

A. Panneaux photovoltaïques et solaires

- Eviter d'installer des panneaux sur le volume principal. Privilégier un volume secondaire moins visible
- Conserver une proportion cohérente en regroupant les installations en un seul ensemble (solaire thermique inclus), ou réaliser une couverture totale avec des panneaux solaires
- Veiller au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes de composition du toit.
- Faire correspondre l'emplacement des panneaux solaires avec la composition de la façade : s'appuyer sur les axes donnés par les percements.
- Installer les panneaux dans un plan parallèle et au plus près de la couverture.
- Privilégier des cadres de couleur sombre et mat ou ton tuile.
- Privilégier l'implantation sur une annexe basse (abri, local technique, abri piscine, etc.) en fond de jardin, épargné par les ombres portées et bien orienté.

Illustration



- En cas d'implantation au sol, on doit chercher à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes... et de préférence, de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies et emprises publiques. Leur installation au sol ne peut se faire au détriment de la végétation environnante et doit se limiter aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.
- En cas de pose en façade, on doit chercher à les positionner de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis les voies et emprises publiques.

B. Les ombrières, serres photovoltaïques et hangars agricoles (Cf.définition)

Les principes suivants doivent être respectés

- Les surfaces d'emprises seront limitées
- Les onduleurs seront intégrés et on évitera leur implantation en bordure de route
- Les projets agrivoltaïques devront anticiper la réversibilité et l'adaptabilité aux chemins d'exploitation.
- éviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs
- rester au maximum à proximité des corps de ferme pré-existants
- adapter la taille du projet et composer avec l'organisation spatiale existante en respectant les structures paysagères
- éviter les projets trop fragmentés, conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels
- privilégier une pente et une orientation uniques pour les panneaux
- intégrer le projet en prenant en compte les points de vue proche et lointain
prévoir un accompagnement paysager par le végétal

C. Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée sous réserve de minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et de minimiser les nuisances sonores.

D. Travaux d'isolation thermique

L'isolation par l'extérieur entraînant la surépaisseur ou la surélévation de la construction doit être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture :

- Elle ne doit pas porter atteinte à la qualité et à la richesse architecturale de la construction, à la perte de la lecture du type architectural et à son insertion dans le bâti environnant ;
- Il convient de veiller à ne pas créer de désordres dans le bâti ancien, ni à faire disparaître les modénatures et éléments architecturaux.
- Le choix du parement, l'aspect fini (enduit ou bardage bois à lames verticales si autorisé) et la couleur peut être imposés en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
- L'aspect des tableaux et l'expression des appuis de fenêtres doivent être traités en harmonie avec la façade et le bâti environnant.
- 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.

E. Ouvrages techniques apparents : pompe à chaleur, climatisation, extracteur et installations similaires, citernes et cuves ...

- Tout dispositif doit être intégré à la construction ou installé au sol dans une logique de dissimulation (haie, mur, coffrage...) sur l'unité foncière concernée par le projet, et ne doit pas être vu des voies et emprises publiques ;
- Tout surplomb de l'unité foncière voisine ou du domaine public par le dispositif est interdit

2.2 - Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique

En zone N uniquement,

Les projets photovoltaïques au sol prévus en application de l'article R121-12-1 et par dérogation à l'article L121-8 du CU, pourront être envisagées uniquement sur les friches identifiées par le document cadre départemental (*en cours d'élaboration à ce jour*) sur proposition de la chambre d'agriculture territoriale compétente.

En zone N uniquement,

Les projets agrivoltaïques en tant qu'installations nécessaires à l'exploitation agricole en application de l'article L111-27 du CU et par dérogation au principe de continuité prévue à l'article R121-10 du CU après avis de la CDPENAF et/ou de la CDNPS pourront être envisagées sous réserves du respect des principes suivants :

- Les surfaces d'emprises seront limitées
- Les onduleurs seront intégrés et on évitera leur implantation en bordure de route
- Les projets agrivoltaïques devront anticiper la réversibilité et l'adaptabilité aux chemins d'exploitation.
- éviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs
- rester au maximum à proximité des corps de ferme pré-existants
- adapter la taille du projet et composer avec l'organisation spatiale existante en respectant les structures paysagères
- éviter les projets trop fragmentés, conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels
- privilégier une pente et une orientation uniques pour les panneaux
- intégrer le projet en prenant en compte les points de vue proche et lointain
- prévoir un accompagnement paysager par le végétal

N-II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties 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 constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, doivent être intégrées à leur environnement. Elles doivent être prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les essences recommandées en annexe a3 sont à privilégier.

Les haies doivent 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.

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

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

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.

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

Dans les trames de continuités hydrauliques recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : tireté bleu au plan de zonage 

Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagement ne doivent pas aggraver les problématiques liées à la gestion de l'eau.

- Tout nouveau projet doit laisser l'accès libre au droit des continuités hydrauliques identifiés, afin de permettre :
 - Le libre écoulement des eaux de pluie vers les points de collecte et d'infiltration (fossés, bassins de rétention, chenaux, marais doux, franges urbaines...);
 - Les interventions sur les canalisations du réseau public par les services et l'entretien des ouvrages.
- Les fossés situés dans le même sous-bassin versant doivent être maintenus. Le rebouchage, l'obstruction, ou toute autre détérioration susceptible d'altérer les fonctionnalités du fossé est interdit. Une bande de 4 mètres de large le long des fossés doit être maintenue libre pour permettre leur entretien.

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 doivent 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 doivent être retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage doivent être 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.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°7 (volet 7.2)

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 doivent maintenir les continuités hydrauliques. En interface avec une zone naturelle ou agricole des ouvertures permettant le passage de la petite faune doivent être aménagées.

N-II-4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sauf pour les secteurs Nea, Nj, et NL pour lesquels le stationnement s'effectue sur des parkings publics mis à disposition.

Nea	Sans objet
Nee	Sans objet
Nc1	1 place par chambre/2 places par logement
Nc2	1 place par chambre/2 places par logement
Nt1	Le stationnement des usagers est réalisé dans le périmètre de l'installation régulièrement autorisée.
Nt3	Le stationnement des usagers est réalisé dans le périmètre de l'installation régulièrement autorisée.
NL	Sans objet
Nx1	1 place pour 4 m ² de surface plancher créée
Nx2	1 place par chambre supplémentaire créée
Nx3	1 place pour 30 m ² de surface plancher créée
Nx4	Hôtel : 1 place par chambre supplémentaire créée Restaurant : 1 place pour 4 m ² de surface plancher créée

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

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.

Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et pistes cyclables.

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.

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non

Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

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

Les travaux sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et être compatible avec les orientations de l'OAP thématique n°7 (volet 7.2)

Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux doivent 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,

Les continuités hydrauliques doivent être maintenues.

Cf. OAP thématique n°7 (volet 7.2)

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

Sans objet.

ANNEXES

annexe a1 – LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME – DEFINITIONS



Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
La modernisation du contenu
des plans locaux d'urbanisme

Fiche technique

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

1

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

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

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

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

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

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

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

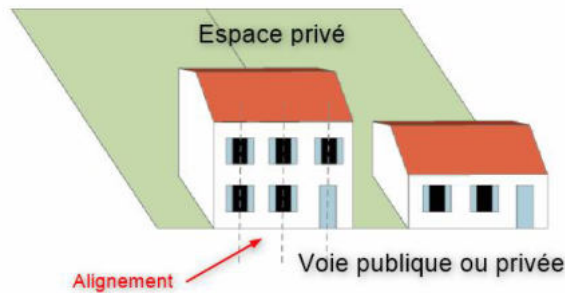
annexe a2 – LEXIQUE COMPLEMENTAIRE –

À prendre en compte dans l'application du présent règlement/ Illustrations à titre d'exemple

ACCES : Sont considérés comme "accès", les passages qui permettent la liaison entre une parcelle et la voie publique.

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

ALIGNEMENT : Limite entre espace public et espace privé. Par extension, il s'applique également aux limites sur voies privées.



AGRIVOLTAÏQUE OU PROJET AGRIVOLTAÏQUE :

Ce dit d'une installation qui garantit à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique, une production agricole significative et un revenu durable en apportant au moins l'un des services suivants :

- l'amélioration du potentiel et de l'impact agronomique,
- l'adaptation au changement climatique,
- la protection contre les aléas,
- l'amélioration du bien-être animal.

AUVENT : élément en saillie d'un mur, souvent installé au-dessus d'une entrée, destiné à protéger de la pluie.

BALCON : étroite plateforme à hauteur de plancher, formant une saillie en façade et fermée par un garde-corps devant une ou plusieurs baies. En principe, le balcon n'est accessible que depuis l'intérieur du bâtiment*.

CENTRALES SOLAIRES AU SOL : constituées d'alignements de panneaux photovoltaïques montés sur des châssis en bois ou en métal, formant des 2 rangées 4, séparées par des 2 inter-rangées 4 où le sol est laissé libre. Les panneaux photovoltaïques sont disposés en pans inclinés, et c'est essentiellement leur faible élévation qui distingue les installations au sol des ombrières fixes. Elles peuvent également être constituées de panneaux orientables sur des châssis ou ancrées au sol par des mâts. Ces centrales n'ont qu'une seule fonction : la production d'énergie électrique et relèvent donc du régime prévu à l'article L.111-29 du code de l'urbanisme.

EMPRISES DES VOIES : Elle comprend la bande de roulement utile et les accotements (trottoirs, berne, fossé...)

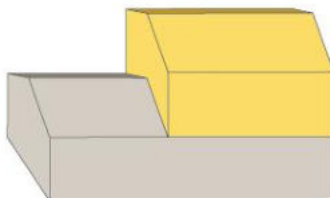


ESPACES DE PLEINE TERRE : Espaces non artificialisés, libre de toute construction ayant des propriétés perméables et pouvant être aménagée en espaces verts ou espaces naturel (potager, pelouse, plantations, noue, bassin de rétention...)

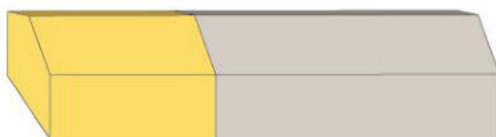
ESPACES LIBRES : Surfaces de terrain non occupées par des constructions.

ESPACES PERMÉABLES ou ECO-AMÉNAGEABLES : Ils comprennent les espaces de pleine terre, les espaces végétalisés structurants des aires de stationnement (Evergreen...), les espaces extérieurs réalisés en matériaux partiellement perméables (cheminements piétons, circulations...). Les espaces perméables doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement dans le sol, ils ne comprennent pas de constructions.

EXTENSION EN SURÉLEVATION :

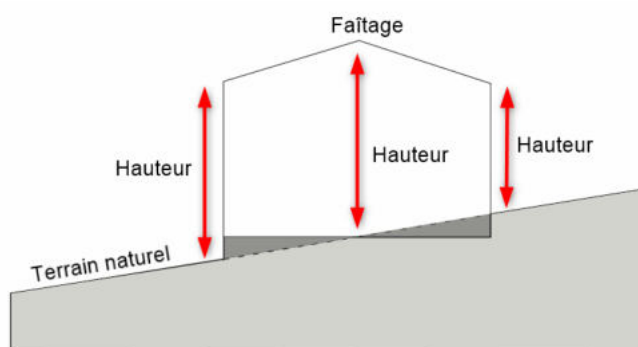


EXTENSION AU SOL :



HANGARS AGRICOLES : bâtiments agricoles couverts, éventuellement équipés de panneaux photovoltaïques en toitures, utilisés par exemple pour le stockage de véhicules et autres équipements agricoles ou pour le logement des animaux. Cependant, les hangars agricoles n'ayant pas vocation à surmonter des cultures, des pâtures, ou des parcours extérieurs accessibles aux animaux, ils ne peuvent donc pas prétendre assurer une synergie avec une activité de production agricole, et ne peuvent donc pas par définition constituer des installations agrivoltaïques, à la différence des ombrières.

HAUTEUR MAXIMALE : la hauteur maximale d'une construction est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.



LOGGIA : pièce à l'étage d'un bâtiment, en retrait de façade, ouverte sur l'extérieur, ses baies n'ont pas de menuiserie (c'est un balcon couvert).

Lorsque cet ouvrage est à claire-voie, forme un avant-corps en surplomb sur la hauteur de plusieurs étages et renferme de petites pièces, il s'agit d'un oriel ou d'un bow-window.

OMBRIERES : Structures sans parois verticales, constituées d'une surface horizontale ou oblique en hauteur et de ses supports. Elles sont éventuellement recouvertes entièrement ou partiellement de panneaux photovoltaïques qui peuvent être fixes ou orientables (généralement de manière automatisée), pour gérer l'ensoleillement et l'ombrage. En espaces naturelles, agricoles et forestiers, il s'agit de gérer, l'ensoleillement et l'ombrage des cultures sous-jacentes, soit de protéger les cultures des intempéries.

OUVERTURE DE TYPE PANORAMIQUE : il s'agit de baies plus larges que hautes « types atelier » horizontales



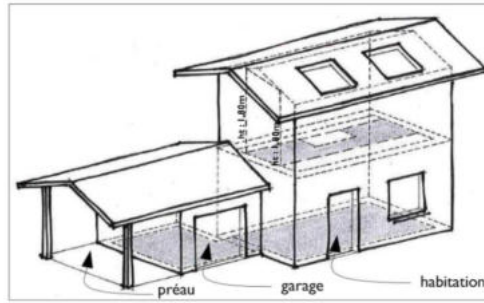
PHOTOVOLTAÏQUE (OU PROJET PHOTOVOLTAÏQUE) au sol en zones Naturelles, Agricoles et Forestières (NAF):

Projet où la production d'énergie renouvelable est l'activité principale. Elle doit être compatible avec une activité agricole, pastorale ou forestière. Les projets ne peuvent être réalisés que sur les surfaces identifiées dans le document cadre élaboré par la Chambre d'Agriculture et approuvé par le préfet.

PORCHE : pièce ou galerie devant l'entrée d'un bâtiment il est couvert et protège ainsi l'accès.



PRÉAU / TERRASSE COUVERTE : espace couvert non clos, formant de l'emprise au sol accolé ou non à la construction principale. **Les abris à voiture ou car-ports sont assimilables à des préaux**



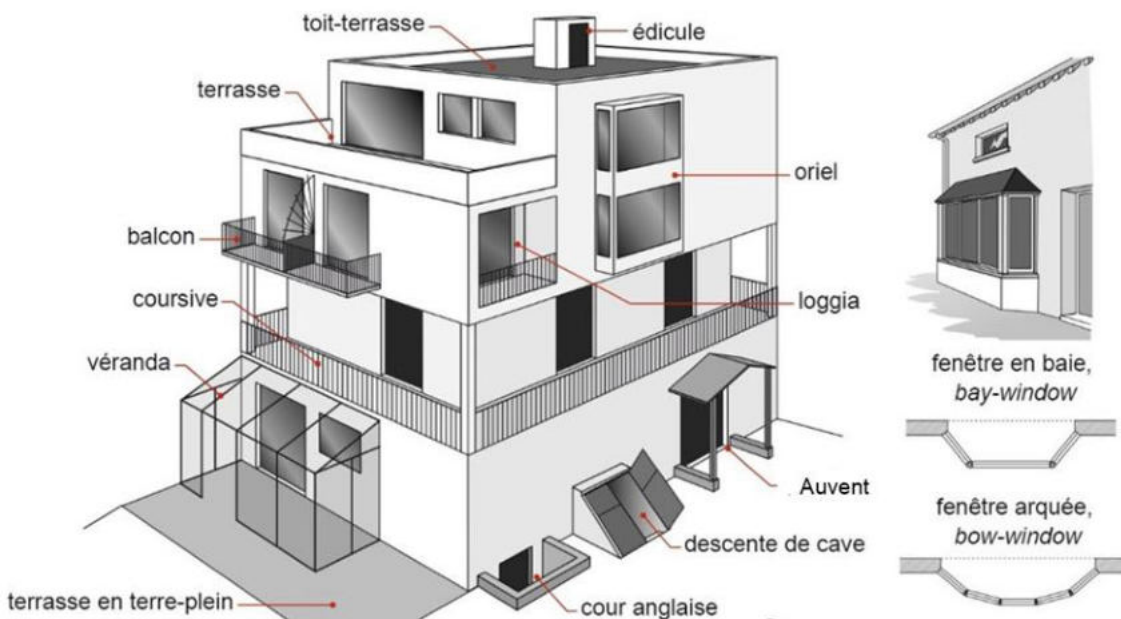
SERRES AGRIVOLTAÏQUES OU PHOTOVOLTAÏQUES : installations généralement identiques aux serres classiques, destinées à la production agricole ou arboricole et sur lesquelles les modules photovoltaïques remplacent en partie des verres en toiture de façon à ce que le toit soit en pour laisser passer la lumière. Elles diffèrent donc principalement des serres classiques par l'ombrage sous-jacent. A la différence des ombrières, les serres sont des structures closes possédant des parois verticales latérales de type verre horticole, plastique, ou filets brise-vents et anti-insectes.

VERANDA : pièce ou galerie en rez-de-chaussée, entièrement vitrée.

VOIES : Pour l'application du présent règlement, et notamment les chapitres II.1 et II.2, on entend par «voies », toutes les voies qu'elles soient publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créées, à l'exception des pistes cyclables.

VOIRIES : Sont considérées comme "voiries" les chaussées structurantes qui permettent de desservir au minimum deux logements.

Illustrations des terminologies architecturales citées



annexe a3 – LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES (SOURCE CDCIO)

Des plantes adaptées au climat et aux sols de l'île d'Oléron

Variété Sélection non exhaustive	Taille (mètre)	Persistance du feuillage	Vitesse de croissance	Éléments décoratifs	Résistance aux parasites et aux maladies	Résistance au bord de mer (sur la côte)	Utilisation	Distance de plantation (mètre)	Exposition	Port	Adaptation de la plante aux types de sols de l'île d'Oléron			
											Dune	Marais	Zone intermédiaire	
Arbres														
<i>Catalpa commun</i> <i>Catalpa bignonioides</i>	7 à 15 m	non	rapide	fruits en forme de gousses	résistant	à éloigner	isolé		soleil	étaillé		★		
<i>Charme commun</i> <i>Carpinus betulus</i>	15 à 20 m	non	lente	fleurs en forme de chatons	résistant	moyenne	haie, isolé	0,40 à 1 m	mi-ombre / mi-soleil	étaillé, élané				★
<i>Chêne pédonculé</i> <i>Quercus robur</i>	20 m et plus	non	lente	glands	moyenne	moyenne	haie brise vent, boisement	8 à 10 m / 0,60 à 1 m	soleil	étaillé				★
<i>Chêne pubescent</i> <i>Quercus pubescens</i>	10 à 20 m	non	très lente	glands	moyenne	moyenne	haie brise vent, boisement	8 à 10 m / 0,60 à 1 m	mi-ombre, soleil	étaillé	★	★		★
<i>Chêne vert</i> <i>Quercus ilex</i>	5 à 10 m	oui	lente	glands	moyenne	excellente	alignement, boisement	5 à 6 m	soleil	étaillé	★			
<i>Cyprés de Lambert</i> <i>Cupressus macrocarpa</i>	10 à 20 m	oui	rapide	cônes nonds	moyenne	moyenne	haie brise vent	0,60 à 1 m / 3 à 4 m	ombre et soleil	dressé	★			★
<i>Érable champêtre</i> <i>Acer campestre</i>	8 à 15 m	non	rapide	graines ailées	moyenne	moyenne	haie		soleil	arrondi	★			
<i>Frêne commun</i> <i>Fraxinus excelsior</i>	30 à 40 m	non	rapide	grappes de graines ailées		excellente	alignement, arbre d'ornement		soleil	élané, arrondi		★		
<i>Laurier rose</i> <i>Nerium oleander</i>	1 à 3 m	oui		fleurs		résistant	arbre d'ornement, haie	1,20 m	soleil	dressé, étaillé				★
<i>Lilas commun</i> <i>Syringa vulgaris</i>	2 à 6 m	non	moyenne	fleurs odorantes	résistant		arbre d'ornement, haie	1 m	mi-ombre / mi-soleil	dressé		★		
<i>Pin d'Alep</i> <i>Pinus halepensis</i>	10 à 20 m	oui	assez rapide	longs cônes (6 à 12cm) de couleur ocre, contenant des graines comestibles	moyenne	moyenne	alignement, isolé	8 m	soleil	étaillé	★			
<i>Pin maritime</i> <i>Pinus pinaster</i>	20 m et plus	oui	rapide	cônes groupés par deux ou plus (18cm)	moyenne	moyenne	boisement, isolé	2 m	soleil	dressé	★			
<i>Pin de Monterey</i> <i>Pinus radiata</i>	25 à 30 m	oui	rapide	pommes de pin	résistant	résistant	arbre brise vent, isolé		soleil	conique	★			
<i>Pin parasol</i> <i>Pinus pinca</i>	10 à 20 m	oui	assez lent	poime de pin (8 à 15cm) brun roux contenant des graines noires comestibles (pignons)	moyenne	moyenne	alignement, boisement, isolé	6 m	soleil	étaillé	★	★		★

1

4

Variété Sélection non exhaustive	Taille (mètre)	Persistance du feuillage	Vitesse de croissance	Éléments décoratifs	Résistance aux parasites et aux maladies	Résistance au bord de mer (sur la côte)	Utilisation	Distance de plantation (mètre)	Exposition	Port	Plantes mellifères	Adaptation de la plante aux types de sols de l'île d'Oléron		
												Dune	Marais	Zone intermédiaire
Saule pleureur <i>Salix babylonica</i>	10 à 25 m	non	rapide	branches lanées pendantes	sensible		arbre d'ornement, isolé		soleil	étaillé		☆		
Tilleul <i>Tilia sp.</i>	25 m	non	crois- sance rapide jeune et plus lente par la suite	fleuraison blanche		varie selon l'espèce	arbre d'ornement		lumière ou demi- ombre	houppier large arrondi et dense	☆		☆	
Arbustes														
Argousier <i>Hippophae rhamnoides</i>	3 à 4 m	non	rapide	fruits ronds orangés et de petite taille	résistant	excellente	haie	0,80 à 2 m	soleil	buissonnant		☆	☆	☆
Arroche ou pourpier de mer <i>Atriplex halimus</i>	1 à 2 m	1/2 persis- tant	rapide	feuillage glauque		excellente	haie	0,50 à 0,60 m	soleil	buissonnant		☆		
Buis commun <i>Buxus sempervirens</i>	3 à 5 m	oui	lente	fleurs crème	résistant		haie, isolé	0,10 à 0,40 m	mi-ombre, soleil	dressé	☆		☆	
Cinénaire maritime ou Sénéçon générale <i>Senecio cineraria</i>	0,30 à 0,40 m	oui	moyenne	feuillage blanc argenté et duveteux / fleuraison jaune		excellente	massif	0,20 à 0,30 m	soleil	compact arrondi		☆		
Excollonia <i>Excollonia sp.</i>	1 à 2m	oui	rapide	fleuraison rose	résistant	moyenne	haie, massif	0,80 à 1 m	soleil	arrondi				☆
Fusain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i>	2 à 5m	oui	rapide	fruit rouge-rosé	sensible	excellente	haie, massif	0,60 à 1 m	mi-ombre / mi-soleil	élancé, évasé				☆
Genêt à balais <i>Cytisus scoparius</i>	1 à 1,50 m	non	moyenne	fleurs jaunes	résistant		arbruste d'ornement, haie, isolé, massif		soleil	dressé, évasé		☆		
Oléaria <i>Olearia sp.</i>	1 à 4m	oui	lente	fleurs blanches	résistant	excellente	haie	0,80 m	soleil	dressé, élancé		☆		
Tamaris <i>Tamarix sp.</i>	2 à 4 m	non	rapide	fleuraison rose	résistant	excellente	haie, massif	0,60 à 0,80 m / 1 à 2m	soleil	élancé, compact		☆		
Arbres à fruits														
Abricotier <i>Prunus armeniaca</i>	6 à 8 m	non	rapide	fruits comestibles, les abricots	sensible		arbre fruitier, verger	1,5 m	soleil	arrondi, étaillé	☆			☆
Amandier <i>Prunus amygdalus</i>	6 à 12 m	non		fleurs blanches et fruits comestibles, les amandés	sensible		arbre fruitier, verger		soleil					☆
Arbousier <i>Arbutus unedo</i>	5 à 8 m	oui	lente	fruits comestibles, les arbouses	résistant		arbre d'ornement, haie		mi-ombre ou soleil	arrondi		☆		