



Commune de BOURCEFRANC – LE CHAPUS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : Règlement

MODIFICATION N°2

Extraits : dispositions générales et
zone Ua et secteur Uav
secteurs AoU, AoUa, AoUd, AoAU et Aor

créham


Gheco
Urbanisme

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
ELABORATION POS	/	/	10.06.1992
REVISION POS	26.10.1995	22.10.1998	25.06.2001
PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
ELABORATION PLU / REVISION POS	27.06.2002	04.12.2007	25.06.2009
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	31/03/2015	20/04/2015	3 0/06/2015
MODIFICATION N°2	29/08/2016	24/11/2016	14/03/2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du ...14/03/2017

Le Maire,
Guy PROTEAU

Sommaire

	Pages
TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE 2 – ZONES URBAINES	11
Chapitre I – Dispositions applicables en Ua et Uav	12
Chapitre II – Dispositions applicables en Ub, Uba et Ubl	24
Chapitre III – Dispositions applicables en Up	34
Chapitre IV – Dispositions applicables en Ux	35
TITRE 3 – ZONES A URBANISER	41
Chapitre V – Dispositions applicables en 1AU, 1AUa et 1AUb	42
Chapitre VI – Dispositions applicables en 1AUe	51
Chapitre VII – Dispositions applicables en 2AU	58
TITRE 4 – ZONES AGRICOLES	59
Chapitre VIII – Dispositions applicables en A et Ap	60
Chapitre IX – Dispositions applicables en AoN, AoU, AoUa, AoUd, AoAU et Aor	66
TITRE 5 – ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	73
Chapitre X – Dispositions applicables en N, Nj, Np et Nr	74
Chapitre XI – Dispositions applicables en Nh	80
Chapitre XII – Dispositions applicables en Nt et Nth	86
ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME	91
Annexe 1 – Obligations en matière de Stationnement	92
Annexe 2 – Rappel des dispositions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme <i>(dispositions existantes à la date d'approbation du PLU et s'appliquant en Aor et Nr)</i>	94
Annexe 3 – Rappel des définitions et réglementations générales relatives aux camping et caravanage	95
Annexe 4 – Guide de l'archéologie ostréicole en Charente-Maritime	100
Annexe 5 – Cahier des prescriptions architecturales concernant les cabanes ostréicoles anciennes	103

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Bourcefranc – Le Chapus.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1/ Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

- **Article R.111-2**

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

- **Article R.111-4**

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

- **Article R.111-15**

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

- **Article R.111-21**

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.

2/ En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, notamment :

- **La loi Littoral du 3 janvier 1986.**

- **L'article L.111-10 concernant la faculté, pour une autorité compétente, de surseoir à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations.**

- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.

Il est rappelé qu'en application de la Servitude de passage piétons sur le littoral (EL9), les propriétaires et leurs ayants-droit ont notamment l'obligation :

- *de laisser aux piétons le droit de passer sur leur propriété dans une bande de 3 m de largeur calculée à partir de la limite du domaine public maritime (art. R160.25a du Code de l'Urbanisme),*
- *de n'apporter à l'état des lieux aucune modification de nature à faire obstacle même provisoirement au libre passage des piétons (article R160.25b du Code de l'Urbanisme)*

Le plan des Servitudes d'Utilité Publique indique le tracé de cette servitude de passage. Son emplacement est, le cas échéant, précisé par la puissance publique, laquelle dispose de la possibilité de procéder à la suppression des obstacles placés en violation des dispositions de l'article R160.25b du Code de l'Urbanisme.

- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.D.S.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, dont les textes récents concernant l'archéologie préventive (Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, décret du 16 janvier 2002, circulaire du 5 novembre 2003).

Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Ces zones géographiques sensibles ainsi que les seuils de transmission qui s'y appliquent, sont annexées au dossier de PLU. Ils sont également rappelées au Rapport de Présentation du PLU.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

3/ Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissement datant de plus de 10 ans et qui ont fait l'objet d'une reconduction, continuent à s'appliquer.

La liste des lotissements concernée est précisée en pièce annexe n° 9 du dossier de PLU.

4/ Par ailleurs, il est rappelé que :

- Conformément aux dispositions de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, est soumis à Permis de démolir la démolition des constructions :
 - inscrites au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
 - situées dans le champ de visibilité d'un de ces monuments historiques,
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 alinéa d) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles dont les zones ostréicoles (A et Ao), et en zones naturelles (N).

➤ Zones urbaines

- Zone Ua : zone urbaine centrale de bâti dense
dont le secteur Uav : secteur de bâti ancien et aggloméré
- Zone Ub : zone urbaine diversifiée des quartiers et noyaux d'habitat (Node et la Chaînade)
dont les secteurs Uba : secteur de densité urbaine limitée
Ubl : secteur correspondant à l'implantation du Lycée de la Mer
- Zone Up : zone d'équipement du port du Chapus
- Zone Ux : zone destinée à l'implantation d'activités économiques

➤ Zones à urbaniser

- Zone 1AU : zone à urbaniser destinée au développement de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.
dont les secteurs 1AUa : site de l'ancienne emprise ferroviaire à la Garde, de faible épaisseur
1AUb : site de la Prise de l'Ilot, en extension immédiate du centre-ville.
- Zone 1AUe : zone à urbaniser destinée au développement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Zone 2AU : zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation.

➤ Zones agricoles et ostréicoles

- Zone A : zone de protection des activités agricoles et des terres d'intérêt agronomique
dont le secteur Ap : secteur agricole inconstructible
- Zone Ao : zone de protection des espaces d'activités ostréicoles, conchylicoles et aquacoles.
dont les secteurs AoN : secteur des espaces ostréicoles les plus naturels, pas ou peu construits.
AoU : secteur de regroupement des bâtiments et équipements nécessaires à la conchyliculture
AoUa correspond au site de chantier naval de « la Grognasse » (chantier naval)
AoUd : secteur de regroupement des bâtiments et équipements liés à la conchyliculture et aux activités économiques connexes, Pointe du Chapus
AoAU : secteur destiné à un développement futur organisé des activités conchylicoles et navales.
Aor : secteur correspondant aux espaces remarquables répertoriés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme

➤ Zones naturelles

- Zone N : zone de protection des espaces naturels et boisés, des paysages et des sites
dont les secteurs Nj : secteur de jardins familiaux à préserver.
Np : secteur de patrimoine bâti et paysager du Fort Louvois
Nr : secteur correspondant aux espaces remarquables répertoriés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme.
- Zone Nh : zone de construction limitée, englobant le bâti diffus existant dans l'espace agricole ou naturel.
- Zone Nt : zone de construction limitée aux équipements de loisirs et de tourisme
dont le secteur Nth : secteur dans lequel sont admis les hébergements de tourisme.

ARTICLE 4 – INDICATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DE REGLEMENT

Outres la division du territoire en zones, le document graphique du règlement délimite des terrains ou secteurs dans lesquels s'appliquent des prescriptions particulières :

4.1 Les Espaces Boisés Classés (article L 130-1 du Code de l'urbanisme)

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du livre III du Code Forestier.

(...) dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

4.2 Les Emplacements Réservés pour voies et ouvrages publics, ou pour installations d'intérêt général (article L.123-2-c du Code de l'urbanisme)

La destination de ces emplacements réservés, les surfaces concernées et leurs bénéficiaires sont précisés en légende du document graphique.

4.3 La Servitude en vue de la mixité sociale de l'habitat (article L.123-2-d du Code de l'urbanisme)

Conformément aux dispositions de l'article L.123-2-d du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'en cohérence avec les objectifs et orientations d'accueil et de mixité sociale énoncés au S.C.O.T. du Pays Marennes Oléron, des secteurs sont identifiés au document graphique, par une trame particulière, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Dans les secteurs concernés, les opérations de plus de 800 m² de S.H.O.N. (ou 5 lots) devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat :

- soit l'opérateur devra réaliser 25 % au moins de logements locatifs conventionnés, dont 15 % au moins en logements locatifs sociaux. Ces opérations de logements pourront être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé,
- soit l'opérateur devra préserver 15 % au moins de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces 15 % d'espace devront être d'un seul tenant, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement ultérieur. Ces espaces ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation.

La constructibilité des terrains concernés est liée au respect conjoint des dispositions énoncées ci-dessus et des dispositions réglementaires s'appliquant dans la zone considérée.

La mise en œuvre de la servitude L.123-2-b s'applique pour les constructions neuves. Les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

4.4 Les Marges de reculs en bordure des voies classées à grande circulation RD 26 et RD 728 (article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme)

L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme prévoit, en dehors des espaces urbanisés de la commune un principe d'interdiction des constructions ou installations nouvelles dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classés à grande circulation.

Ce principe d'inconstructibilité est levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysés et encastres dans le PLU, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur le territoire de Bourcefranc - le Chapus, les modalités d'application de l'article L.111-1-4 sont les suivantes :

- Pour le site de la Z.A.E du Riveau classé en zone Ux :
recul minimal de 35 mètres depuis l'axe de la RD 728.
- Pour les autres espaces définis comme non urbanisés :
Maintien du recul minimal de 75 mètres pour les constructions et les installations depuis l'axe des RD26 et RD728.

4.5 La limite de la bande des 100 mètres littoraux (art. L.146.4 du Code de l'urbanisme)

En application de l'article L.146.4 III du Code de l'Urbanisme, les terrains compris à l'intérieur de cette bande littorale sont inconstructibles, sauf pour les constructions et installations prévues à ce même article.

4.6 Les secteurs compris en zones d'aléas définis à "l'Atlas des risques littoraux en Charente-Maritime" et soumis à conditions spéciales au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme

Le document graphique délimite les secteurs d'aléas définis par "*l'Atlas des Risques Littoraux en Charente-Maritime*", concernés notamment par l'aléa lié aux submersions marines ainsi que l'aléa lié à l'érosion du trait de côte (côte de Daire et côte Nord de la pointe du Chapus).

Conformément aux dispositions prévues à l'article R.123.11 alinéa b) du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations autorisées dans les différentes zones du PLU, et localisées à l'intérieur de ces secteurs d'aléas, devront respecter les prescriptions particulières suivantes.

Ces prescriptions particulières se superposent aux dispositions prévues dans chacune des zones de règlement du PLU. Ainsi, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.

➤ **Concernant l'aléa de submersion marine :**

- La côte de référence retenue sur la Commune de Bourcefranc le Chapus, découlant des indications de l'Atlas des Risques Littoraux et du document "Éléments de mémoire sur la tempête du 27 décembre 1999", est de 4 mètres NGF augmentée d'une marge de sécurité de 20 cm.
- Dans les secteurs d'aléa submersion modéré ou faible, situés entre les côtes 3,50 et 4,00 m NGF :
 - Sont interdites la création ou l'extension :
 - d'installations classées visées par la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 susceptibles de générer ou d'accroître le risque de pollution, du fait des substances détenues ou par la nature des activités pratiquées,
 - les bâtiments et centres opérationnels concourant à l'organisation des secours et à la gestion des crises,
 - les bâtiments destinés à l'hébergement collectif de personnes à mobilité réduite, tels que hôpital, clinique, maison de retraite, centre d'accueil de personnes dépendantes,...
 - Les autres constructions et installations, non visées au paragraphe précédent, devront respecter les prescriptions suivantes :
 - les planchers bas des constructions nouvelles ou des extensions de constructions existantes, ainsi que les ouvertures supplémentaires devront se situer à la côte minimale de 4,20 m NGF. Cette prescription ne s'applique pas aux bâtiments ou annexes liés aux activités nécessitant la proximité de la mer, ainsi qu'aux annexes d'habitations (garages, abris de jardin,...) d'une SHOB totale (par création ou par extension) inférieure ou égale à 20 m² ;
 - la réalisation de sous-sols ou de vides sanitaires clos est interdite ;
 - Les parties situées en dessous de la côte 4,20 m NGF devront être réalisées avec des matériaux peu sensibles à l'eau, vis-à-vis notamment des risques de corrosion, de putréfaction, de dégradation d'aspect, de perte de cohésion des liants, ... Cette disposition n'empêche pas l'utilisation de bois en bardage sur les bâtiments et cabanes liés aux activités aquacoles, qui est autorisée et même encouragée ;
 - les installations fixes participant au bon fonctionnement des constructions ou ouvrages, tels que chaudières, chauffe-eau, installations électriques, ... ainsi que les lieux de conservation de produits polluants ou sensibles à l'eau, devront se situer au dessus de la côte 4,20 m NGF.
 - Pour les clôtures, seules sont autorisés les éléments suivants :
 - le long des voies et en limites séparatives : les grillages, doublés ou non de végétaux, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre,
 - le long des voies uniquement, les murets bas servant d'assise aux dispositifs de clôture (piquets et grillage ajourés), doublés ou non de végétaux, à condition :
 - . que ces murets présentent une hauteur inférieure ou égale à 40 cm,
 - . que soient prévues, à la base de ces murets, des ouvertures permettant le passage et l'écoulement des eaux, en nombre suffisant et sur toute la longueur de la clôture,
 - . que la hauteur totale de la clôture soit inférieure ou égale à 1,60 mètre.

▪ Dans les secteurs d'aléa submersion fort, situés à une côte inférieure à 3,50 m NGF :

Sous réserve de respecter les conditions générales suivantes :

- la réalisation de sous-sols ou de vides sanitaires clos est interdite ;
- les parties situées en dessous de la côte 4,20 m NGF devront être réalisées avec des matériaux peu sensibles à l'eau, vis-à-vis notamment des risques de corrosion, de putréfaction, de dégradation d'aspect, de perte de cohésion des liants, ... Cette disposition n'empêche pas l'utilisation de bois en bardage sur les bâtiments et cabanes liés aux activités aquacoles, qui est autorisée et même encouragée ;
- les installations fixes participant au bon fonctionnement des constructions ou ouvrages, tels que chaudières, chauffe-eau, installations électriques, ... ainsi que les lieux de conservation de produits polluants ou sensibles à l'eau, devront se situer au dessus de la côte 4,20 m NGF.

... sont admis :

- La création ou l'extension de bâtiments ou d'annexes liés aux activités nécessitant la proximité de la mer, ainsi que les annexes d'habitations (garages, abris de jardin,...) d'une SHOB totale (par création ou par extension) inférieure ou égale à 20 m² ;
- Les extensions mesurées par surélévation et/ou dans la limite de 10 % de l'emprise au sol existante, les changements de destination, les réaménagements des constructions existantes, ainsi que la reconstruction après sinistre sauf si celle-ci est rendue nécessaire du fait de l'action de la submersion, à condition de ne pas :
 - créer de logements nouveaux,
 - entraîner une augmentation de la population exposée,
 - réaliser des planchers ou des ouvertures supplémentaires en dessous de la côte 4,20 m NGF,
 - entraîner une augmentation de la quantité stockée de produits polluants.
- Les ouvrages et aménagements suivants :
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - les locaux techniques sanitaires (vestiaires, douches, toilettes,...) nécessaires aux activités de plein air, à condition que les planchers et les ouvertures supplémentaires soient réalisées au dessus de la côte 4,20 m NGF,
 - la restructuration de sites touristiques à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil,
 - les clôtures perméables (grilles, grillages) ne faisant pas obstacle à l'écoulement et d'une hauteur maximale de 1,60 mètre. Les éventuels éléments maçonnés servant d'assise aux dispositifs de clôture auront une hauteur maximale de 20 cm,
 - les terrains de sports, de jeux et de loisirs,
 - les affouillements et exhaussements du sol s'ils ne portent pas un risque d'aggravation du risque de submersion.

➤ **Concernant l'aléa d'érosion marine :**

Dans les secteurs concernés par cet aléa, sont interdits dans une bande de 25 mètres à partir du trait de côte formalisé par le bord de mer ou par la limite de falaise :

- toute nouvelle construction et installation, ou bien extension de l'existant,
- tout mouvement de sols, ouvrage ou aménagement qui porte un risque d'aggravation du risque d'érosion du trait de côte.

ARTICLE 5 – L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

En application de l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999, les RD 26 et 728 sont classées en tant que voies bruyantes (catégorie 3 dans la traversée de Bourcefranc - le Chapus).

Des bandes de bruit de 100 mètres sont définies de part et d'autre de ces routes, comptées à partir du bord extérieur de la chaussée.

Lorsque des constructions nouvelles sont situées dans ces zones de bruit, figurant en pièce annexe du PLU, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement et de santé contre le bruit extérieur (décrets du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996, arrêtés du 25 avril 2003).

ARTICLE 6 – APPLICATIONS DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

➤ Application de l'article L.123-1-1 et respect du C.O.S.

Les dispositions prévues à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, concernant le respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti, s'appliquent sur le territoire de Bourcefranc-Le Chapus dans toutes les zones où sont fixés un ou des COS.

➤ Application du C.O.S. dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupés)

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptible d'être édifiée doit être calculée globalement à partir de la superficie totale de l'unité foncière ou du périmètre d'opération considéré.

La répartition de la SHON constructible peut ne pas être proportionnelle à la superficie des lots, à condition que les prescriptions des articles 3 à 13 de la zone concernée soient observées dans chaque lot. La surface constructible par lot devra être nettement précisée sur les plans et règlements du lotissement ou de la ZAC.

Par la suite, le calcul de la surface constructible par application du COS à la superficie de chaque lot ne pourra plus être invoqué, même s'il se révèle plus avantageux pour l'un quelconque des lots.

Ce mode de calcul est également applicable aux opérations de construction d'ensemble de logements.

➤ Cas des reconstructions après sinistre

En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire de Bourcefranc -Le Chapus, sauf en cas :

- de dispositions contraires ou conditions particulières précisées dans le corps des règles de zones du PLU,
- ou bien de dispositions particulières liées aux servitudes d'utilité publique ou aux zones de risques.

Ainsi, dans le cas de reconstructions après sinistre, le C.O.S. prévu dans chaque zone ou secteur peut ne pas être appliqué.

Dans ce cas, la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) maximale susceptible d'être édifiée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppé défini aux articles 6 à 10 de la zone ou du secteur concerné (dispositions liées à l'implantation, à l'emprise au sol maximale et à la hauteur maximale des constructions).

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE ET AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible ou s'il est susceptible de nuire à la sécurité des installations ou des usagers, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9 et 14 des zones de règlement concernées.

ARTICLE 8 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L-123-1, les règles et servitudes définies par le présent 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

TITRE 2

ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R 123-5.

Elles se déclinent en zones Ua, dont le secteur Uav
 Ub, dont les secteurs Uba et UbL
 Up
 Ux

Ces zones englobent les parties déjà urbanisées, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Chapitre I – Dispositions applicables en Ua et Uav

Caractère de la zone

La zone **Ua** correspond aux espaces urbains agglomérés qui se caractérisent par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement. Au côté de l'habitat, ces secteurs pourront accueillir équipements, services et activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat et le caractère des lieux.

Le secteur **Uav** correspond aux noyaux bâtis anciens, dont le caractère doit être préservé :

- le centre-ville de Bourcefranc,
- le vieux Chapus,
- la pointe du Chapus,
- Chatain – la Sainceaudière,
- le quartier de la Pimpelière.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'exploitation agricole ou aquacole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les constructions à usage d'activité inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les parcs d'attractions désignés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

▪ En Ua et Uav sont admis :

- Les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, à condition qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, notamment :
 - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, de loisirs ...),
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les constructions à usage d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux ou d'entrepôt, aux conditions suivantes :
 - 1/ pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques ;
 - 2/ pour les activités commerciales, à condition que la surface de vente n'excède pas :
 - 600 m² en Ua.
 - 200 m² en Uav
 - 3/ pour les parties à usage commercial des activités artisanales, à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m².
 - Les bâtiments annexes des occupations désignées ci-dessus, à condition qu'ils constituent le complément d'habitations ou d'activités situées sur le terrain lui-même ou bien situées dans un rayon de 100 m maximum.
 - Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.421.23 du Code de l'Urbanisme, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Dans les secteurs compris en zones d'aléas littoraux, indiqués au document graphique, les constructions et installations ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 4.6 des Dispositions générales du Règlement.**

ARTICLE Ua 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Les nouveaux accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :
 - une largeur de 3 mètres minimum dans le cas d'un accès directs à la voie,
 - une largeur continue de 4 mètres minimum dans le cas d'une servitude de passage.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 4 mètres.

3 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE Ua 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, le cas échéant complété soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.

3 – Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les reconstructions de bâtiments après sinistre,
- la réalisation de bâtiments annexes ou l'extension de constructions existantes,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette disposition ne s'applique dans le cas de terrains situés en second rang par rapport à la voie, et desservis par une bande d'accès ou une servitude de passage.

2 - Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées :

▪ En Ua et Uav :

- pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades déjà établies par les constructions voisines déjà implantées et en bon état,
- lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),
- dans le cas d'un bâtiment annexe à planter derrière une construction de premier rang et sur une parcelle déjà occupée par une construction principale,
- dans le cas d'unités foncières ayant au moins 15 mètres de façade sur une voie existante et à condition qu'un mur plein, d'une hauteur minimale de 1,50 m et d'une hauteur maximum de 1,80 m, soit édifié le long de la voie publique.

▪ En Ua uniquement :

- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, et seulement en bordure des voies nouvelles créées. La distance de reculement sera alors fixée en considération de la composition d'ensemble du projet et de l'aspect architectural des constructions,
- dans le cas d'équipements ou de bâtiments publics, administratifs, scolaires, sociaux, ...

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété à condition que leur hauteur ne dépasse pas 6 mètres à l'égout du toit.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimale de 4 m l'une de l'autre

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune construction nouvelle ne devra avoir une emprise au sol inférieure à 50 m², sauf dans les cas suivants :

- si elle est adjointe à une construction existante sur la même parcelle,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- La hauteur des constructions principales ne peut excéder :
 - **en Ua** : 9 mètres à l'égout ou acrotère, et R + 2
 - **en Uav** hors du secteur du Vieux Chapus : 6 mètres à l'égout ou acrotère et R + 1
 - **en Uav** dans le secteur du Vieux Chapus : 3,20 mètres à l'égout ou acrotère et R
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne peut excéder
 - **en Ua et en Uav** hors du secteur du Vieux Chapus : 5 mètres au faîtage
 - **en Uav** dans le secteur du Vieux Chapus : 4,50 mètres au faîtage

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

a) Rappels :

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Dans les secteurs compris en zones submersibles, indiqués au document graphique, les prescriptions particulières prévues à l'article 4 des Dispositions générales s'appliquent.

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elle s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
En l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.
Sauf disposition particulière pour les constructions situées dans les zones submersibles indiquées au document graphique, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 m au-dessus du terrain naturel.

c) Dans l'ensemble de la zone, les restaurations, extensions ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures,...

Dans le secteur Uav, en cas de surélévation d'une construction existante, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec les constructions avoisinantes et la composition des façades proches.

Dans le secteur du Vieux Chapus classés en Uav, cette exigence s'applique à tous travaux de construction, reconstruction après démolition ou rénovation du bâti existant, ainsi qu'aux travaux d'installation de clôtures ou de rénovation des clôtures existantes.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Les constructions de conception traditionnelle (y compris leurs extensions et aménagements) devront respecter les principes suivants :

- Façades :
 - toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
 - les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons d'origine locale, brique, bois d'essence locale, verre,...),
 - sont interdits, les bardages métalliques, PVC et baguettes d'angles.

■ Toitures :

- les toitures seront au minimum à deux pentes, comprises entre 28% et 33 %,
- les débords de toit seront limités à 15 cm du nu du mur,
- le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées, de type tuile canal, canal-océane, romane-canal ou mécanique dite de Marseille.
- une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...)

■ Ouvertures :

- les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges (1,5 à 2 fois), à l'exception d'ouvertures ponctuelles du type oculus ou demi-oculus.
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.
- les baies vitrées et vérandas des constructions à usage d'habitation ne devront pas être en visibilité directe depuis la voie publique.
- l'aménagement de façades commerciales, comportant des vitrines d'expositions, des éléments décoratifs ou publicitaires, est interdite dans la partie supérieure des constructions (partie située au-dessus du niveau haut du rez-de-chaussée, ou bien délimitée par un bandeau ou corniche).

b) Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

Dans ce cas, le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du ou des constructions dans leur environnement.

c) Teintes et couleurs :

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires (tons pierre, blanc, blanc cassé), éventuellement avec des nuances rosées très claires.
- Les teintes de menuiseries et des éléments en bois seront choisies à partir d'un nuancier de couleurs blanc-beige-pastel, brun, vert ou bleu (cf. palette de la Charte architecturale de l'île d'Oléron, réalisée par le C.A.U.E. 17).

d) Bâtiments annexes

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soient pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 25 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 25 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

e) Clôtures

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant, rappelées à l'alinéa 1c) du présent article.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Sauf disposition particulière pour les terrains situés dans les zones submersibles indiquées au document graphique, les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes:

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs pleins, enduits ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
 - soit de murs bahut de 0,6 m à 1 m de hauteur, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lices ou traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,80 m.

Dans le secteur Uav, les clôtures constituées d'éléments en plastique, en brande ou en panneaux de béton sont interdites.
- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m (par rapport au niveau naturel du sol de la propriété), quelle que soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé d'environ 5 mètres ou clôture basse d'une hauteur maximum de 0,60 m). **Toutefois en Uav**, cette disposition peut ne pas s'appliquer s'il s'agit de préserver l'aspect traditionnel du tissu urbain.

3 - REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES QU'AU ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

a) CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

a1- Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

Définition :

Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :

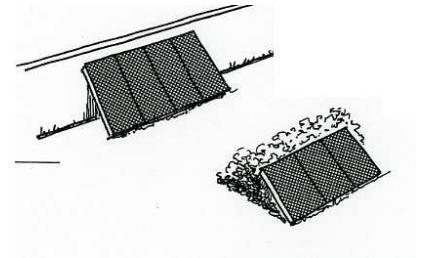
- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit,
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

Implantation au sol :

On cherchera à :

- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...

**A EVITER**

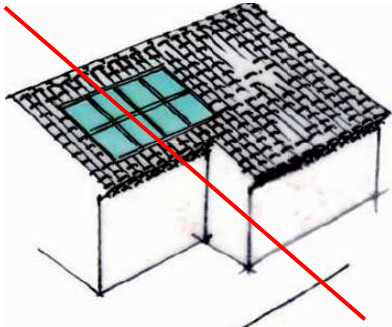
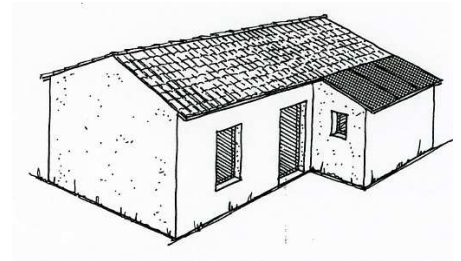
Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation

**A PRIVILEGIER**

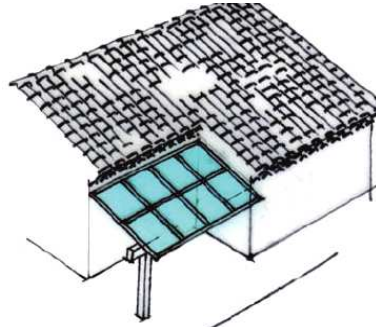
Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

Implantation sur un appentis ou bâtiment annexe (toiture de véranda...) :

Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires :

**INTERDITE**

La pose en toiture dans une structure qui ne s'étend pas du faîtage à l'égout et à la rive du toit

**A PRIVILEGIER**

L'utilisation de capteurs comme un élément à part entière de la composition architecturale (création d'un auvent, d'une terrasse couverte...)

Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.

a2- Les capteurs solaires thermiques par panneaux

Définition :

Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.

Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :

- les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,
- les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,
- les capteurs à tubes sous vide.

- Dans le secteur Uav :

Les installations sont autorisées,

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit,
- les profils doivent être de couleur noire.

- Dans la zone Ua :

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



NON

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit,
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

a3 - Les éoliennes

Définition :

L'éolienne domestique ou plus communément appelée éolienne pour particulier (ou individuelle) est un dispositif de création d'électricité qui capte l'énergie cinétique du vent pour la transformer en énergie dite mécanique. Une éolienne de particulier est composée de pales en rotation actionnées par la force du vent.

Il existe deux types d'éoliennes domestiques :

- les éoliennes de particulier avec un axe horizontal.

- les éoliennes de particulier avec un axe vertical (dont le rotor est souvent assimilé à une hélice d'avion).

L'énergie dégagée par ce type d'éolienne peut être utilisée de deux manières différentes :

- mécaniquement (par exemple une éolienne de pompage).
- dans le cadre de la production d'énergie (par exemple les aérogénérateurs).

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée en dehors des faisceaux de perspectives sur un édifice, un site ou un ensemble bâti.

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

b) CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE

b1- Le doublage extérieur des façades et toitures

- *Dans le secteur Uav :*
Le doublage des façades des bâtiments visible depuis l'espace public est interdit.
- *Dans la zone Ua :*
Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales.
Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.
Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.
Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

b2- Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

- *Dans le secteur Uav :*
Les menuiseries des bâtiments protégés doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.
Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).
- *Dans la zone Ua :*
Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

b3- Les pompes à chaleur

Définition :

Une pompe à chaleur est un dispositif thermodynamique permettant de transférer la chaleur du milieu le plus froid (et donc le refroidir encore) vers le milieu le plus chaud (et donc de le chauffer), alors que, naturellement, la chaleur se diffuse du plus chaud vers le plus froid jusqu'à l'égalité des températures. On parle de cycle frigorifique pour désigner ce cycle thermodynamique.

Les pompes à chaleur utilisant la chaleur du sol sont appelées pompe à chaleur géothermique.

D'autres pompes à chaleur utilisent l'air comme source froide : il s'agit des pompes à chaleur air/air.

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques. Les normes à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

- Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.
- Dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) portant sur une superficie de plus de 5.000 m², il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre II – Dispositions applicables en Ub, Uba et Ubl

Caractère de la zone

La zone **Ub** englobe les tissus bâtis mixtes, dans lesquels l'habitat est prédominant, correspondant à aux extensions progressives de la ville, ainsi qu'aux hameaux de Node et de la Chaînade.

Le secteur **Uba** correspond aux tissus bâtis de moindre densité, localisés en limite des enveloppes urbaines à la Grognasse, à Petit Fief Regand, à la Chainade Nord.

Le secteur **Ubl** correspond au site d'implantation du Lycée de la Mer à Sinche, destiné exclusivement à l'accueil ou au renforcement des constructions et installations liées aux activités de cet équipement.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage aquacole **sauf dans le secteur Ubl**,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les constructions à usage d'activité inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les parcs d'attractions désignés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

▪ **En Ub et Uba sont admis :**

- Les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, à condition qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, notamment :
 - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, de loisirs ...),
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - Sauf dans le secteur Uba, les constructions à usage d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux ou d'entrepôt, aux conditions suivantes :
 - 1/ pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores ou olfactives, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques ;
 - 2/ pour les activités commerciales, à condition que la surface de vente n'excède pas 600 m².
 - 3/ pour les parties à usage commercial des activités artisanales, à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m².
 - Les bâtiments annexes des occupations désignées ci-dessus, à condition qu'ils constituent le complément d'habitations ou d'activités situées sur le terrain lui-même ou bien situées dans un rayon de 300 m maximum.
 - Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.421.23 du Code de l'Urbanisme, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **En UbL** sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement ou liées aux activités du Lycée de la Mer (enseignement, logements de fonction, internat, locaux d'ateliers, activités aquacole, ...)
- **Dans les secteurs compris en zones d'aléas littoraux, indiqués au document graphique**, les constructions et installations ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 4.6 des Dispositions générales du Règlement.

ARTICLE Ub 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Les nouveaux accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :
 - une largeur de 3 mètres minimum dans le cas d'un accès direct à la voie,
 - une largeur continue de 4 mètres minimum dans le cas d'une servitude de passage.
- La création de nouveaux accès directs aux parcelles depuis les RD26 et RD728 sont interdits.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement particulières.
En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 7 mètres, sauf dans les cas suivants :
 - des largeurs plus importantes pourront être imposées pour répondre à l'importance et à la destination des constructions ou de l'opération à desservir.
 - une largeur de plateforme réduite à 5 mètres est admise pour les voies desservant un maximum de 3 logements, ou bien une activité occupant un maximum de 10 personnes.
 - une largeur de plateforme réduite à 4 mètres est admise pour les voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

3 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE Ub 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, le cas échéant complété soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations n'entrant pas dans le champ d'application des articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (opérations de lotissement) peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées par le Schéma Communal d'Assainissement). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit présenter une largeur minimale de 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les reconstructions de bâtiments après sinistre,
- la réalisation de bâtiments annexes ou l'extension de constructions existantes,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent respecter les reculs minimums suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- par rapport à l'axe de la RD 26 et la RD 728 : 35 mètres
- par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies :
 - **en Ub et UbL** : 5 mètres
 - **en Uba** : 15 mètres

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- le long d'une voie créée dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé. Dans ce cas, le recul minimal des constructions depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la voie est fixé à :
 - **en Ub et UbL** : 4 mètres
 - **en Uba** : 5 mètres
- pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades déjà établies par les constructions voisines déjà implantées et en bon état,
- en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

▪ **En Ub et Ubl :**

Aucune construction nouvelle ne devra avoir une emprise au sol inférieure à 50 m², sauf dans les cas suivants :

- si elle est adjointe à une construction existante sur la même parcelle,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

▪ **En Uba :**

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain est fixée à 50 %

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- **En Ub et Ubl**, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 7 m à l'égout ou acrotère,
- **En Uba**, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 6 m à l'égout ou acrotère,
- **Dans l'ensemble de la zone**, la hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale est limitée à 5 mètres au faîtage.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

a) Rappels :

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Dans les secteurs compris en zones submersibles, indiqués au document graphique, les prescriptions particulières prévues à l'article 4 des Dispositions générales s'appliquent.

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elle s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

En l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

Sauf disposition particulière pour les constructions situées dans les zones submersibles indiquées au document graphique, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 m au dessus du terrain naturel.

- c) Les restaurations, extensions ou surélévations** du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures,...

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Les constructions de conception traditionnelle (y compris leurs extensions et aménagements)** devront respecter les principes suivants :

- Façades :
 - toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
 - les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons d'origine locale, brique, bois d'essence locale, verre,...),
 - sont interdits, les bardages métalliques, PVC et baguettes d'angles.
- Toitures :
 - les toitures seront au minimum à deux pentes, comprises entre 28% et 33 %,
 - les débords de toit seront limités à 15 cm du nu du mur,
 - le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées, de type tuile canal, canalocéane,
 - romane-canal ou mécanique dite de Marseille.
 - une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...).

▪ Ouvertures :

- les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges (1,5 à 2 fois), à l'exception d'ouvertures ponctuelles du type oculus ou demi-oculus,
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.
- les baies vitrées et vérandas des constructions à usage d'habitation en visibilité directe depuis la voie publique ne seront autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant.
- l'aménagement de façades commerciales, comportant des vitrines d'expositions, des éléments décoratifs ou publicitaires, est interdite dans la partie supérieure des constructions (partie située au dessus du niveau haut du rez-de-chaussée, ou bien délimitée par un bandeau ou corniche).

b) Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

Dans ce cas, le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du ou des constructions dans leur environnement.

c) Teintes et couleurs :

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires (tons pierre, blanc, blanc cassé), éventuellement avec des nuances rosées très claires.
- Les teintes de menuiseries et des éléments en bois seront choisies à partir d'un nuancier de couleurs blanc-beige-pastel, brun, vert ou bleu (cf. palette de la Charte architecturale de l'île d'Oléron, réalisée par le C.A.U.E. 17).

d) Bâtiments annexes

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soient pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 25 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 25 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

e) Clôtures

Sauf disposition particulière pour les terrains situés dans les zones submersibles indiquées au document graphique :

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs pleins, enduits ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
 - soit de murs bahut de 0,6 m à 1 m de hauteur, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lices ou traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,80 m.
 La hauteur maximale est portée à 2 m pour les clôtures situées en bordure des voies bruyantes désignés à l'article 7 des Dispositions générales.
- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m (par rapport au niveau naturel du sol de la propriété), quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Dans tous les cas, les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé d'environ 5 mètres ou clôture basse d'une hauteur maximum de 0,60 mètre).

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques. Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

- Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.
- Dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) portant sur une superficie de plus de 5.000 m², il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération.
Les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts et d'équipements collectifs existants ou prévus aux orientations d'aménagement.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- **En Ub :**
 - non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
 - 0,4 pour les autres constructions et opérations
- **En Uba :**
 - 0,3 pour toutes constructions et opérations
- **En UbL :** non réglementé

Chapitre III – Dispositions applicables en Up

Caractère de la zone

La zone Up correspond aux emprises les plus à l'Ouest de la pointe du Chapus, comprenant le Port qui présente un intérêt économique et collectif.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admis les constructions, installations, ouvrages et travaux divers à condition :
 - d'être liés au fonctionnement et à l'exploitation du port,
 - ou bien d'être liés à l'entretien du bord de mer,
 - ou bien d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Dans les secteurs compris en zones d'aléas littoraux, indiqués au document graphique**, les constructions et installations ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 4.6 des Dispositions générales du Règlement.

Les articles 3 à 14 sont non réglementés ou sans objet.

Chapitre IV – Dispositions applicables en Ux

Caractère de la zone

La zone Ux est destinée à l'implantation d'activités économiques diversifiées (industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux) et à l'accueil d'équipements.

Elle comprend la zone aménagée du Riveau, en bordure de la RD728.

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les parcs d'attractions désignés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières et gravières,

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à usage d'activité économique (locaux professionnels, d'accueil du public, d'entreposage, bâtiments annexes,...), à condition de s'inscrire dans une opération d'ensemble réalisée ou en cours, et de respecter le schéma d'aménagement de la zone.
- Les constructions à usage d'équipement public, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.
 - d'être intégrées aux constructions à usage d'activités.
- Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.421.23 du Code de l'Urbanisme à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE Ux 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.
- La création de nouveaux accès directs aux parcelles depuis les RD26 et RD728 sont interdits.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 10 mètres, sauf dans les cas suivants :
 - des largeurs plus importantes pourront être imposées pour répondre à l'importance et à la destination des constructions ou de l'opération à desservir.
 - une largeur de plateforme réduite à 4 mètres est admise pour les voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE Ux 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, le cas échéant complété soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

b) *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

4 – Déchets industriels

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant du secteur privé habilité.

ARTICLE Ux5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Ux6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 26 et la RD 728,
- 5 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres l'une de l'autre.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ux 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- La hauteur des constructions à usage d'activités ou d'équipements est limitée à 8 mètres mesurés à l'égout ou à l'acrotère
- La hauteur des autres constructions est limitée à 3,5 mètres mesurés à l'égout ou à l'acrotère

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en raison d'exigences techniques ou architecturales liées à la nature ou au fonctionnement des activités économiques, ou des services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

ARTICLE Ux 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

a) Adaptation au contexte et au sol :

Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 m au dessus du terrain naturel.

En l'absence de relief naturel marqué, la création de volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

b) Typologie des constructions :

Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter des dispositions de volume, de façade, de toiture, de matériaux et de couleurs compatibles avec celui-ci.

Les constructions de conception et d'aspect contemporains sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent. Le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du ou des constructions dans leur environnement.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

▪ Façades :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades perceptibles depuis les RD 26 - RD 728 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois d'essence locale, verre, bardage métallique laqué,...).

▪ Toitures :

Sont exclus comme matériaux de couverture les tôles ondulées et les matériaux de type fibrociment.

▪ Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

▪ Enseignes :

Les enseignes devront être soit intégrées dans le volume des constructions, soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur. Leurs formes, couleurs et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

▪ Aires de dépôt et de stockage :

Sauf incompatibilité technique, les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis les RD26 - RD728 par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

- Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'un grillage simple torsion ou soudé vert, avec ou sans murs bahut, doublé éventuellement de panneaux rigides ou d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 mètres.

De façon exceptionnelle, dans les cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, ou en cas de nécessité liée à l'activité, l'édification de clôtures maçonnées d'une hauteur maximale de 2 m pourra être admise. Celle-ci devra être traitée alors comme une façade bâtie (enduits, ...).

ARTICLE Ux 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE Ux 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement ou de service doivent être aménagés et entretenus en espaces verts plantés. Ces surfaces traitées en espaces verts devront représenter au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales.

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3

ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R 123-6.

Elles sont désignées zones : 1AU, dont les secteurs 1AUa et 1AUb
1AUe
2AU

Ces zones concernent les secteurs destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation à destination d'habitat, d'activités, d'équipements ou de services.

Chapitre V – Dispositions applicables en 1AU, 1AUa et 1AUb

Caractère de la zone

La zone 1AU, ouverte à l'urbanisation, est destinée au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements. L'urbanisation se fera principalement dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble (lotissements, Z.A.C., groupes d'habitation).

La construction peut être admise :

- dès lors que les voies et réseaux divers situés à proximité immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans le secteur considéré,
- et à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, en prévoyant la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement de la zone et au fur à mesure de leur réalisation.

Le développement de chaque unité de la zone devra être compatible avec les conditions d'aménagement et d'équipement qui sont prévues par le P.A.D.D., les orientations particulières et le règlement pour garantir la réalisation d'aménagements d'ensembles cohérents.

Le secteur **1AUa** correspond à l'ancienne emprise ferroviaire aux abords de la rue de la Garde (VC120) : pour ce secteur des dispositions particulières de constructibilité et d'implantation du bâti sont prévues.

Le secteur **1AUb** correspond au site de la Prise de l'Illet, se plaçant en extension immédiate du centre-ville : pour ce secteur des dispositions particulières de hauteur du bâti et de constructibilité sont prévues pour tenir compte de cette localisation.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'exploitation agricole ou aquacole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les constructions à usage d'activité inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les parcs d'attractions désignés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Conditions générales :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité.
- Les occupations et utilisation doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et d'équipement prévus pour le site.
- **Dans les secteurs concernés par la Servitude de mixité sociale de l'habitat, indiqués au document graphique**, les opérations devront mettre en œuvre les dispositions prévues à l'article 4.3 des Dispositions générales du Règlement.
- **Dans les secteurs compris en zones d'aléas littoraux, indiqués au document graphique**, les constructions et installations ci-dessous sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 4.6 des Dispositions générales du Règlement.

2 - Conditions particulières :

a) Les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, groupes d'habitations) aux conditions suivantes :

- L'opération ne doit pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone 1AU concernée et de celles qui lui sont limitrophes. Ainsi, le projet doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers.
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics seront pris en charge par le pétitionnaire.
- L'opération doit porter sur au moins 5 logements ou lots.

b) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, aux conditions suivantes :

- à condition de s'inscrire dans les opérations d'ensemble admises à l'alinéa a), réalisées ou en cours de réalisation,
- pour les bâtiments annexes, à condition qu'ils constituent le complément d'habitations situées sur le terrain lui-même ou bien situées dans un rayon de 100 m maximum.

c) Les constructions et installations à usage d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux ou d'entrepôt :

- à condition qu'elles s'inscrivent dans les opérations d'ensemble admises à l'alinéa a), réalisées ou en cours de réalisation,
- à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que sonores ou olfactives, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques,
- pour les activités commerciales ou parties à usage commercial des activités artisanales, à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m².

d) Les constructions à usage d'équipement public, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

e) L'extension des constructions existantes.

f) Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.421.23 à condition :

- d'être justifiés par des raisons techniques de construction, de viabilisation ou de fouilles archéologiques,
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.
- La création de nouveaux accès directs aux parcelles depuis les RD26 et RD728 sont interdits.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement particulières.
En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 mètres, sauf dans les cas suivants :
 - des largeurs plus importantes pourront être imposées pour répondre à l'importance et à la destination des constructions ou de l'opération à desservir.
 - une largeur de plateforme réduite à 5 mètres est admise pour les voies desservant un maximum de 3 logements, ou bien une activité occupant un maximum de 10 personnes.
 - une largeur de plateforme réduite à 4 mètres est admise pour les voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

3 – Cheminements piétons et cycles

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, le cas échéant complété soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - En 1AUa les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit avec un recul minimal de 0 mètre par rapport à l'alignement des voies (ou à défaut depuis la limite d'emprise).

2 - En 1AU et 1AUb, toute construction doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 26 et la RD 728,
 - 4 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies.
- Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publiques, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

3 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes **en 1AU et 1AUb** peuvent être admises dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune construction nouvelle ne devra avoir une emprise au sol inférieure à 50 m², sauf dans les cas suivants :

- si elle est adjointe à une construction existante sur la même parcelle,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- La hauteur des constructions principales ne peut excéder :
 - **en 1AU et 1AUa**, 7 mètres mesurés à l'égout ou à l'acrotère
 - **en 1AUb**, 9 mètres mesurés à l'égout ou à l'acrotère
- Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale est limitée à 5 mètres au faîtage.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

a) Rappels :

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Dans les secteurs compris en zones submersibles, indiqués au document graphique, les prescriptions particulières prévues à l'article 4 des Dispositions générales s'appliquent.

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elle s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

En l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

Sauf disposition particulière pour les constructions situées dans les zones submersibles indiquées au document graphique, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 m au dessus du terrain naturel.

- C) Les restaurations, extensions ou surélévations** du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures,...

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Les constructions de conception traditionnelle (y compris leurs extensions et aménagements)** devront respecter les principes suivants :

▪ Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons d'origine locale, brique, bois d'essence locale, verre,...),
- sont interdits, les bardages métalliques, PVC et baguettes d'angles.

▪ Toitures :

- les toitures seront au minimum à deux pentes, comprises entre 28% et 33 %,
- les débords de toit seront limités à 15 cm du nu du mur,
- le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées, de type tuile canal, canalocéane, romane-canal ou mécanique dite de Marseille.
- une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...).

▪ Ouvertures :

- les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges (1,5 à 2 fois), à l'exception d'ouvertures ponctuelles du type oculus ou demi-oculus,
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.
- les baies vitrées et vérandas des constructions à usage d'habitation en visibilité directe depuis la voie publique ne seront autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant.
- l'aménagement de façades commerciales, comportant des vitrines d'expositions, des éléments décoratifs ou publicitaires, est interdite dans la partie supérieure des constructions (partie située au dessus du niveau haut du rez-de-chaussée, ou bien délimitée par un bandeau ou corniche).

- b) Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus**, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

Dans ce cas, le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du ou des constructions dans leur environnement.

c) Teintes et couleurs :

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires (tons pierre, blanc, blanc cassé), éventuellement avec des nuances rosées très claires.
- Les teintes de menuiseries et des éléments en bois seront choisies à partir d'un nuancier de couleurs blanc-beige-pastel, brun, vert ou bleu (cf. palette de la Charte architecturale de l'île d'Oléron, réalisée par le C.A.U.E. 17).

d) Bâtiments annexes

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soient pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 25 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 25 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

e) Clôtures

Sauf disposition particulière pour les terrains situées dans les zones submersibles indiquées au document graphique :

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs pleins, enduits ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
 - soit de murs bahut de 0,6 m à 1 m de hauteur, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lices ou traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,80 m.
 La hauteur maximale est portée à 2 m pour les clôtures situées en bordure des voies bruyantes désignés à l'article 7 des Dispositions générales.
- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 m (par rapport au niveau naturel du sol de la propriété), quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Dans tous les cas, les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé d'environ 5 mètres ou clôture basse d'une hauteur maximum de 0,60 mètre).

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques. Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

- Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.
- Dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations), il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération.
Les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts et d'équipements collectifs existants ou prévus aux orientations d'aménagement.
- Les principes de plantations et de végétalisation indiqués aux orientations particulières d'aménagement devront être respectés.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,4 pour les autres constructions et opérations **en 1AU et 1AUa**,
- 0,6 pour les autres constructions et opérations **en 1AUb**.

Chapitre VI – Dispositions applicables en 1AUe

Caractère des zones

La zone 1AUe est destinée à permettre le développement d'équipements ou d'aménagements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les constructions à usage d'activité inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les constructions à usage d'habitation
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les parcs d'attractions désignés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme
- les carrières et gravières,
- les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Conditions générales :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- Les occupations et utilisation doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et d'équipement prévus pour le site,
- **Dans les secteurs compris en zones d'aléas littoraux, indiqués au document graphique**, les constructions et installations ci-dessous sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 4.6 des Dispositions générales du Règlement.

2 - Conditions particulières :

Sont admis à condition de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone :

- les constructions et aménagements à usage d'équipements publics, sportifs, de loisirs, culturels, administratifs ...
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas créer ou d'étendre des logements,
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.421.23 du Code de l'Urbanisme à condition :
 - . d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - . de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 1AUe 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.
- La création de nouveaux accès directs aux parcelles depuis les RD26 et RD728 sont interdits.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 mètres, sauf dans les cas suivants :
 - des largeurs plus importantes pourront être imposées pour répondre à l'importance et à la destination des constructions ou de l'opération à desservir.
 - une largeur de plateforme réduite à 4 mètres est admise pour les voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

3 – Cheminements piétons et cycles

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE 1AUe 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, le cas échéant complété soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AUe 5–SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 6– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées selon les marges de reculement minimum indiquées sur le document graphique depuis la RD26. Ces reculs sont de 35 mètres au Nord et de 75 mètres au Sud de la RD26, depuis l'axe de la voie.
- 2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter les reculs minimum suivants :
 - 10 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la future voie structurante de liaison entre la RD26 et la rue Patoizeau,
 - 5 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des autres voies.
- 3 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres l'une de l'autre.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres mesurés à l'égout ou à l'acrotère

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

ARTICLE 1AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

a) Rappels :

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Dans les secteurs compris en zones submersibles, indiqués au document graphique, les prescriptions particulières prévues à l'article 4 des Dispositions générales s'appliquent.

b) Adaptation au contexte et au sol :

Sauf disposition particulière pour les constructions situées dans les zones submersibles indiquées au document graphique, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 m au dessus du terrain naturel.

En l'absence de relief naturel marqué, la création de volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

c) Typologie des constructions :

Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter des dispositions de volume, de façade, de toiture, de matériaux et de couleurs compatibles avec celui-ci.

Les constructions de conception et d'aspect contemporains sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent. Le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du ou des constructions dans leur environnement.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

▪ Façades :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades perceptibles depuis la RD26 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois d'essence locale, verre, bardage métallique laqué,...).

▪ Toitures :

Sont exclus comme matériaux de couverture les tôles ondulées et les matériaux de type fibrociment.

▪ Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

▪ Enseignes :

Les enseignes devront être soit intégrées dans le volume des constructions, soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur. Leurs formes, couleurs et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

- Aires de dépôt et de stockage :
Sauf incompatibilité technique, les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis la RD26 par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.
- Clôtures :
Les clôtures seront constituées d'un grillage simple torsion ou soudé vert, avec ou sans murs bahut, doublé éventuellement de panneaux rigides d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 mètres.

ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 1AUe 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement ou de service doivent être aménagées et entretenues en espaces verts plantés. Ces surfaces traitées en espaces verts devront représenter au moins 20 % de la superficie de l'opération d'ensemble ou, à défaut, de l'unité foncière concernée.
- Les principes de plantations et de végétalisation indiqués aux orientations particulières d'aménagement devront être respectés
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,4 pour les autres constructions et opérations.

Chapitre VII – Dispositions applicables en 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU comprend les terrains insuffisamment équipés et destinés à une urbanisation ultérieure.

Les terrains pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation, de manière totale ou partielle, par procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- Sont également admis les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.421.23 du Code de l'Urbanisme, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons de viabilisation ou de fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Les articles 2AU 3 à 2AU 14 sont non réglementés ou sans objet.

TITRE 4

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont définies conformément à l'article R 123-7.

Elles concernent :

- les espaces d'activités et de protection agricole, classés en zone A, dont le secteur Ap ;
- les espaces d'activités, de développement et de protection ostréicoles, conchyliques et aquacoles, classés en AoN, AoU, AoUa, AoUd, AoAU et Aor

Chapitre VIII – Dispositions applicables en A et Ap

Caractère de la zone

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agricole, agronomique et économique.

Elle comprend un secteur **Ap**, inconstructible, de protection des perspectives paysagères et des espaces proches du rivage au sens de la loi Littoral.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

▪ En A, sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, tels que les bâtiments d'exploitation ou d'élevage, les serres, les établissements professionnels et locaux d'entreposage, de transformation, de séchage ou de conditionnement des produits agricoles, ainsi que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes des personnes travaillant sur l'exploitation. Les habitations et leurs annexes devront se situer à proximité des bâtiments d'exploitation (dans un rayon de 50 m), sauf contraintes sanitaires l'interdisant ou nécessités liées à l'exploitation agricole.
- les constructions et installations accessoires à l'activité agricole ou permettant sa diversification économique, telles que installations liées au camping à la ferme, bâtiments liés aux activités équestres, de fermes pédagogiques ou de refuges d'animaux, constructions destinées à la réception du public, notamment pour permettre l'exposition et la vente des produits de la ferme, ...
- en cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment existant,

▪ En A et Ap, sont admises :

- les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements désignés à l'article R 442.2c du Code de l'Urbanisme, dans les cas suivants :
 - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques ou rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
 - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

- **Dans les secteurs compris en zones d'aléas littoraux, indiqués au document graphique**, les constructions à usage d'habitation ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 4.6 des Dispositions générales du Règlement.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.
- La création de nouveaux accès directs aux parcelles depuis les RD 26 et 728 sont interdits.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, le cas échéant complété soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
- Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas conformément à la réglementation des installations classées en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD 26 et la RD 728,
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout ou à l'acrotère.
- La hauteur des constructions principales à usage d'habitation, d'activité non agricole ou d'hébergement admises à l'article 2, ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout ou à l'acrotère.
- La hauteur des bâtiments annexes d'habitations non accolés à la construction principale est limitée à 5 mètres au faîtage.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

a) Rappels :

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Dans les secteurs compris en zones submersibles, indiqués au document graphique, les prescriptions particulières prévues à l'article 4 des Dispositions générales s'appliquent.

b) Adaptation au contexte et au sol :

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

Sauf disposition particulière pour les constructions situées dans les zones submersibles indiquées au document graphique, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 m au dessus du terrain naturel.

En l'absence de relief naturel marqué, la création de volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

c) Typologie des constructions :

Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter des dispositions de volume, de façade, de toiture, de matériaux et de couleurs compatibles avec celui-ci.

Les constructions de conception et d'aspect contemporains sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent. Le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du ou des constructions dans leur environnement.

d) Bâti ancien d'intérêt patrimonial

Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures,...

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Façades :
 - Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
 - Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois d'essence locale, verre, bardage métallique laqué,...).
- Toitures :
Sont exclus comme matériaux de couverture les tôles ondulées et les matériaux de type fibrociment.
- Aires de dépôt et de stockage :
Les aires de dépôt et de stockage seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis les RD26 - RD728 par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

▪ Clôtures :

Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

▪ Bâtiments annexes :

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soient pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 25 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 25 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques. Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Chapitre IX – Dispositions applicables en AoN, AoU, AoUa, AoUd, AoAU, Aor

Caractère de la zone

La zone Ao comprend les secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel ostréicole, conchylicole et aquacole, nécessitant la proximité de la mer des marais et des chenaux, ainsi qu'en raison de leur intérêt écologique et paysager.

Elle comprend 5 secteurs :

- **le secteur AoN** correspond aux secteurs les plus naturels, aujourd'hui pas ou peu construits,
- **Le secteur AoUa** qui correspond au site de chantier naval de « la Grognasse »
- **Le secteur AoU et le secteur AoUd (sous-secteur de la Pointe du Chapus)** correspond aux secteurs de regroupement des bâtiments et équipements liés aux activités aquacoles, ostréicoles et conchylicoles situées aux abords des chenaux, du littoral océanique et des voies principales.

Dans les secteurs AoU, AoUa et AoUd s'appliquent les dispositions et recommandations :

- du Guide de l'architecture ostréicole en Charente Maritime (édition DDE 17),
- du Cahier des prescriptions architecturales concernant les cabanes ostréicoles anciennes.

Ces deux documents sont reproduits en annexe du présent règlement.

- **Le secteur AoAU** comprend les terrains insuffisamment équipés, non ouverts à l'urbanisation, destinés à l'accueil ultérieur et dans un cadre organisé d'activités liées à l'aquaculture.

Les terrains pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation, de manière totale ou partielle, par procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme, et à partir de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble.

- **Le secteur Aor** correspond aux espaces remarquables répertoriés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ao 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Ao 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans le secteur AoN**, sont admis à condition d'être liés aux activités aquacoles, ou au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, ou bien à l'entretien et à l'exploitation des marais :
 - les installations, ouvrages et travaux divers,
 - l'extension et l'aménagement des constructions existantes,
- **Dans les secteurs AoU et AoUd**, sont admis :
 - les constructions nouvelles, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes, les installations, les travaux et les aménagements divers, à condition :
 - d'être nécessaires aux activités aquacoles, en secteur AoU
 - d'être liées aux activités aquacoles, en secteur AoUd
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - l'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes.
- **Dans le secteur AoUa**, sont admis :
 - les constructions nouvelles, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes, les installations, les travaux et les aménagements à condition d'être liées et nécessaires aux activités aquacoles et au chantier naval, à l'exception de tous aménagements et constructions susceptibles de générer des nuisances sur l'environnement
- **Dans le secteur AoAU**, sont admis :
 - les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
 - les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.421.23 du Code de l'Urbanisme, à condition :
 - d'être destinés aux fouilles archéologiques ou d'être rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **Dans le secteur Aor**, seuls sont admis les aménagements mentionnés à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du Règlement).
- **Dans les secteurs compris en zones d'aléas littoraux, indiqués au document graphique**, les constructions et installations ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 4.6 des Dispositions générales du Règlement.

ARTICLE Ao 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables ou sentiers touristiques, ou bien la servitude de passage le long du littoral.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ao 4 –CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, le cas échéant complété soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Dans les secteurs existants ou prévus en assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

ARTICLE Ao 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE Ao 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1.- En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées selon les marges de reculement minimum indiquées sur le document graphique depuis les RD26 et RD728. Ces reculs sont de 75 mètres depuis l'axe des voies.

2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, l'implantation des constructions sera fonction des caractéristiques des terrains et des contraintes topographiques du marais ou du littoral.

Dans le secteur AoU, une implantation spécifique (à l'alignement ou en retrait) par rapport aux voies ou aux rives des chenaux pourra être imposée, de manière à intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées, et suivant les dispositions et recommandations des documents de référence architecturale (Guide ou Cahier des prescriptions).

ARTICLE Ao 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sera fonction des caractéristiques des terrains et des contraintes topographiques du marais ou du littoral.

Dans le secteur AoU, une l'implantation spécifique (en limite séparative de propriété ou en recul de la limite séparative pourra être imposée, de manière à intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades établie par les constructions voisines déjà implantées, et suivant les dispositions et recommandations des documents de référence architecturale (Guide ou Cahier des prescriptions).

ARTICLE Ao 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE Ao 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ao 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage des constructions.

Toutefois, dans les secteurs de cabanes ostréicoles anciennes, une hauteur moindre pourra être imposée afin d'harmoniser la construction avec les constructions voisines, et suivant les dispositions et recommandations des documents de référence architecturale (Guide ou Cahier des prescriptions).

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en raison d'exigences techniques liées au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ao 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

▪ Implantation

Pour les nouvelles implantations, on recherchera l'installation des bâtiments le long des infrastructures : chenaux ou voiries principales de desserte.

Dans les secteurs de regroupement de cabanes, les bâtiments seront implantés de façon harmonieuse (au regard des alignements, des orientations de faîtages principaux, des hauteurs bâties existants).

▪ Volumes dans le paysage

Dans le marais, les bâtiments isolés doivent rester bas pour en minimiser l'impact visuel. Dans les sites déjà construits, un volume plus important pourra être autorisé en fonction des autres constructions existantes.

▪ Proportion des volumes

Traditionnellement, le pignon de la cabane est le plus petit côté de la construction. Dans le cas d'une construction neuve ou d'une extension, le bâtiment sera aussi de plan rectangulaire. Sa largeur en pignon n'excèdera pas 8 m. Dans tous les cas, le faîtage sera parallèle au long pan.

▪ Fractionnement des volumes

Pour un établissement ou bâtiment nouveau, on recherchera le fractionnement en plusieurs volumes simples, parallélépipédiques, dont les gabarits auront les dimensions moyennes des bâtiments ostréicoles traditionnels, afin de limiter l'impact visuel du volume général du bâtiment.

■ Matériaux de façades

Le bardage bois sera utilisé de préférence : les planches de bois non rabotées se posent et se réparent facilement.

Dans les sites déjà construits, la construction maçonnerie enduite pourra être utilisée pour des petits bâtiments (inférieurs à 100 m²). La maçonnerie sera recouverte d'un lait de chaux ou peinture blanche. Les tons "pierre" ne sont pas admis. Le bardage métallique pourra être utilisé pour les grandes unités avec un traitement identique de la toiture et de la façade. Les soubassements pourront être soulignés par une bande noire hydrofuge (coaltar, peinture hydrofuge) ou par un bandeau maçonnerie de hauteur inférieure à 60 cm.

■ Couleurs

Traditionnellement, les peintures qui servaient pour les bateaux étaient utilisées sur les cabanes. Il est nécessaire de retrouver cette exubérance dans la coloration des bâtiments. Toute couleur vive en touche ou en aplat apportera cette gaieté et ce caractère insolite de la cabane dans l'architecture Charentaise. Les jaunes, rouges, roses, violets, ... seront les bienvenus à côté des bleus, verts, noirs et blancs plus sages.

■ Toitures, pentes et matériaux

La pente sera supérieure à 33 %, les matériaux préconisés seront différents selon la localisation du bâtiment :

- sites de regroupements du bâti ostréicole : tuiles mécaniques ou canal pour les petits bâtiments ; les grands bâtiments peuvent être couverts en matériaux plus industriels, par exemple plaque ondulée bitumineuse. Le bac acier, de couleur sombre, pourra être admis dans certains cas pour des projets importants. Le même matériau et la même couleur seront alors repris en façade. Des débords seront réalisés avec une avancée de 40 cm, planches de rive en pignon.
- milieu naturel : on recherchera l'intégration par des couleurs sombres pour les toitures.

■ Hauteur du bâtiment

Dans la zone AoN, les secteurs AoU, Aoud, AoAU, Aor :

La hauteur totale des bâtiments à la rive ne pourra dépasser 3 m. Une surhauteur partielle du bâtiment pourra être acceptée dans le cadre de projets importants en fonction de la volumétrie de ceux-ci. Dans les sites construits (bord de chenal, port, alignement de rue), la hauteur pourra s'aligner sur la hauteur moyenne des bâtiments mitoyens.

Dans le secteur AoUa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage des constructions.

■ Ouvertures

Le regroupement des ouvertures en bandes linéaires, recoupées verticalement, est préconisé. Seuls, quelques éléments ponctuels isolés seront admis. Les matériaux seront le bois, le métal et le PVC. Les couleurs seront franches - blanc, tons vifs ou pastels - et trancheront sur la couleur de la façade. Les volets extérieurs seront interdits. Les portes seront pleines, en bois ou en métal de couleur vive.

■ Abords extérieurs

Traitement des clôtures : on utilisera de préférence les mouvements de terrain (digue, fossés, remblais existants) pour une fermeture naturelle de l'exploitation. Les clôtures seront les plus transparentes possibles (grillage à grandes mailles et poteaux bois), renforcées par des plantations extérieures à la clôture.

Dans le secteur AoUa : sont également autorisés les murets d'une hauteur maximale de 0,60 m.

Les voiries d'accès garderont un caractère rustique (largeur limitée à 3,5 m, absence de revêtement ou bande enherbée centrale, accotements herbeux).

Les enseignes seront de préférence fixées sur les clôtures plutôt que sur les façades, de taille réduite (1 m² maximum) et sur support bois.

▪ Dégorgeoirs

Pour en diminuer l'impact visuel, il est préconisé :

- une couverture légère qui, par sa précarité, se distingue du volume du bâtiment (structure métallique légère, arceaux, ...),
- un matériau de couverture léger, démontable ou saisonnier (tissu, filet, toile PVC, ...),
- des volumes distincts de la couverture principale et fractionnés,
- des couleurs de matériaux sombres qui s'effacent mieux dans le paysage (noir, vert foncé, gris foncé),
- une hauteur de couverture la plus faible possible (2,50 m à la rive),
- des bassins des dégorgeoirs maçonnés seront saillants de 20 cm maximum par rapport au sol extérieur.

ARTICLE Ao 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Dans les secteurs de bâti regroupé à proximité immédiate des bords des chenaux et du littoral, cette exigence peut ne pas être appliquée qu'elle est rendue impossible pour des raisons techniques, ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme.

ARTICLE Ao 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies arbustives, les arbres de haute tige et plantations spécifiques, ainsi que les talutages qui accompagnent voies et canaux doivent être conservés au maximum possible.

ARTICLE Ao 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE 5

ZONES NATURELLES et FORESTIERES

La zone naturelle et forestière est définie conformément à l'article R 123-8.

Elles sont désignées zones : N, dont les secteurs Nj, Np et Nr
 Nh
 Nt, dont le secteur Nth

Ces zones concernent les espaces à protéger en raison soit de la qualité et de l'intérêt écologique, hydraulique et historique des sites, des milieux et des paysages, soit de l'existence de risques naturels, soit de la présence d'une occupation particulière ou à caractère limité, soit enfin de leur caractère d'espace naturel.

Chapitre X – Dispositions applicables en N, Nj, Np et Nr

Caractère de la zone

La zone N comprend les terrains, généralement non équipés, à protéger en raison soit de leur caractère d'espace naturel, agricole ou boisé, soit de la qualité particulière des sites et des paysages.

Elle comprend 3 secteurs particuliers :

- **le secteur Nj** correspond au site de jardins familiaux proche du centre-ville,
- **le secteur Np** correspond au site du Fort Louvois et sa chaussée d'accès,
- **le secteur Nr** correspond aux espaces remarquables répertoriés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **En N**, sont admis les occupations et utilisations suivantes aux conditions précisées :
 - Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
 - L'extension des constructions existantes non destinées à l'habitation, à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics,
 - d'être limitée à 30 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU,
 - Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.421.23 du Code de l'Urbanisme, à condition :
 - d'être destinés aux fouilles archéologiques ou d'être rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - L'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes.
- **En Nj**, sont admis :
 - Les abris de jardins, à condition d'être limités à une surface de 9 m² et à une hauteur de 3,5 m au faîtage.
 - Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- **En Np**, sont admis :
 - les aménagements du bâti existant à condition de respecter son caractère patrimonial,
 - Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux ou à l'entretien du bord de mer
- **En Nr**, seuls sont admis les aménagements mentionnés à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du Règlement).
- **Dans les secteurs compris en zones d'aléas littoraux, indiqués au document graphique**, les constructions et installations ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 4.6 des Dispositions générales du Règlement.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.
- La création de nouveaux accès directs aux parcelles depuis les RD 26 et 728 sont interdits.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, le cas échéant complété soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Dans les secteurs existants ou prévus en assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement).

L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) *Eaux pluviales*

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

ARTICLE N5– SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées selon les marges de reculement minimum indiquées sur le document graphique depuis les RD26 et RD728. Ces reculs sont de 35 mètres ou de 75 mètres depuis l'axe des voies.
- 2 - Par rapport à l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m
- 3 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites d'Espaces Boisés Classés portés au document graphique.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les cas d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes, la hauteur maximale admise est celle du bâtiment préexistant avant travaux.

Dans le cas des abris de jardins admis en Nj, la hauteur maximale admise est de 3,5 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

a) Rappels :

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Dans les secteurs compris en zones submersibles, indiqués au document graphique, les prescriptions particulières prévues à l'article 4 des Dispositions générales s'appliquent.
- **En Np**, les travaux sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

b) Adaptation au contexte et au sol :

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 m au dessus du terrain naturel.

En l'absence de relief naturel marqué, la création de volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

c) Typologie des constructions :

Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter des dispositions de volume, de façade, de toiture, de matériaux et de couleurs compatibles avec celui-ci.

Les constructions de conception et d'aspect contemporains sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent. Le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du ou des constructions dans leur environnement.

d) Bâti ancien d'intérêt patrimonial

Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures,...

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

▪ Façades :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois d'essence locale, verre,...).

▪ Toitures :

Sont exclus comme matériaux de couverture les tôles ondulées et les matériaux de type fibrociment.

▪ Aires de dépôt et de stockage :

Les aires de dépôt et de stockage seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis les RD26 - RD728 par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

- Clôtures :

Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

En Nj, les clôtures seront obligatoirement de structure légère et transparente, de type grillage maintenu par des poteaux en bois, et d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- Bâtiments annexes :

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soient pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 25 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 25 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

- **En Nj**, les abris de jardins devront respecter les dispositions suivantes.

- la structure sera en bois et facilement démontable,
- les teintes de peinture extérieure seront vives, choisies à partir d'un nuancier de couleurs de préférence vert ou bleu, éventuellement rouge-brun (cf. palette de la Charte architecturale de l'île d'Oléron, réalisée par le C.A.U.E. 17)

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Rappel : Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Chapitre XI – Dispositions applicables en Nh

Caractère de la zone

La zone Nh est une zone de constructibilité limitée qui englobe le bâti diffus déjà existant en secteur agricole ou naturelle.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les occupations et utilisations suivantes aux conditions précisées :

- L'extension des constructions existantes à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics,
 - de ne pas créer de nouveaux logements,
 - d'être limitée à 30 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU,
 - que la SHON totale n'excède pas 170 m²,
- Les constructions annexes des habitations existantes, à condition :
 - d'être limitées à une hauteur de 4 mètres au faîtage,
 - que la S.H.O.B. totale de l'ensemble des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) soit inférieure ou égale à 40 m².
- L'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectifs.
- Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.421.23 du Code de l'Urbanisme, à condition :
 - d'être destinés aux fouilles archéologiques ou d'être rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **Dans les secteurs compris en zones d'aléas littoraux, indiqués au document graphique, les constructions et installations ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 4.6 des Dispositions générales du Règlement.**

ARTICLE Nh 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables ou sentiers touristiques, ou bien la servitude de passage le long du littoral.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Nh 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, le cas échéant complété soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Dans les secteurs existants ou prévus en assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au Schéma Communal d'Assainissement).

L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

ARTICLE Nh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE Nh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées selon les marges de reculement minimum indiquées sur le document graphique depuis les RD26 et RD728. Ces reculs sont de 35 mètres ou de 75 mètres depuis l'axe des voies.
- 2 - Par rapport à l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m
- 3 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE Nh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites d'Espaces Boisés Classés portés au document graphique.

ARTICLE Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière est de 30 %.

ARTICLE Nh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 6 mètres mesurés à l'égout ou à l'acrotère

La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale est limitée à 5 mètres mesurés au faîtage.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en raison d'exigences techniques liées au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,

ARTICLE Nh 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

a) Rappels :

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Dans les secteurs compris en zones submersibles, indiqués au document graphique, les prescriptions particulières prévues à l'article 4 des Dispositions générales s'appliquent.

b) Adaptation au contexte et au sol :

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

Sauf disposition particulière pour les constructions situées dans les zones submersibles indiquées au document graphique, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 m au dessus du terrain naturel.

En l'absence de relief naturel marqué, la création de volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

c) Typologie des constructions :

Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter des dispositions de volume, de façade, de toiture, de matériaux et de couleurs compatibles avec celui-ci.

Les constructions de conception et d'aspect contemporains sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent. Le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du ou des constructions dans leur environnement.

d) Bâti ancien d'intérêt patrimonial

Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures,...

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

▪ Façades :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois d'essence locale, verre,...).

▪ Toitures :

Sont exclus comme matériaux de couverture les tôles ondulées et les matériaux de type fibrociment.

▪ Aires de dépôt et de stockage :

Les aires de dépôt et de stockage seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis les RD26 - RD728 par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

▪ Clôtures :

Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

▪ Bâtiments annexes :

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soient pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 25 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 25 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

ARTICLE Nh 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques. Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE Nh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Chapitre XII – Dispositions applicables en Nt et Nth

Caractère de la zone

La zone **Nt** est destinée à l'accueil d'activités et d'équipements de loisirs et de tourisme. Elle correspond aux sites d'équipements et de camping situés sur les secteurs Sud de Bonnemort et de Portail Rouge.

Elle comprend un **secteur Nth**, dans lequel sont admis les hébergements touristiques et équipements liés aux campings existants.

ARTICLE Nt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

De plus, dans la bande littorale des 100 m, sont interdit tout hébergement et toute construction nouvelle liée à une activité ne nécessitant pas la proximité immédiate de l'eau.

ARTICLE Nt 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **En Nt** sont admis aux conditions précisées :
 - Les équipements, installations et aménagements strictement nécessaires au fonctionnement de l'école de voile ou de la piscine intercommunale,
 - Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
 - Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.421.23 du Code de l'Urbanisme, à condition :
 - d'être destinés aux fouilles archéologiques ou d'être rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **En Nth** sont admis :
 - Les installations, aménagements et travaux divers liés aux campings existants et régulièrement autorisés, à condition de respecter les dispositions de l'article A111-7 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe du Règlement).
 - Les constructions à usage d'équipement sanitaire, sportif, de loisirs ou d'accueil de touristes, à condition :
 - d'être liés aux campings existants et d'être nécessaires à leur fonctionnement,
 - de ne pas contenir d'hébergements,
 - d'être intégrés au site environnant.
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, au sens des articles R.111-33 et R.111-37 du Code de l'urbanisme, à condition de se situer dans les terrains de camping et de caravanning existants,
 - Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

- Dans les secteurs compris en zones d'aléas littoraux, indiqués au document graphique, les constructions et installations ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 4.6 des Dispositions générales du Règlement.

ARTICLE N° 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables ou sentiers touristiques, ou bien la servitude de passage le long du littoral.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N° 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, le cas échéant complété soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

ARTICLE Nt 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Nt 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies communales et des chemins ruraux existants, à modifier ou à créer.
- 2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE Nt 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans une profondeur de 25 mètres à partir de l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise), les constructions peuvent être implantées en limites latérales de propriété.
- Au delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise), les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.
- Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE N° 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface de l'unité foncière est de 20 %.

ARTICLE N° 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres mesurés au faîtage et un rez-de-chaussée simple.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis en raison d'exigences techniques liées au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE N° 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

a) Rappels :

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
- Dans les secteurs compris en zones submersibles, indiqués au document graphique, les prescriptions particulières prévues à l'article 4 des Dispositions générales s'appliquent.

b) Adaptation au contexte et au sol :

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

Sauf disposition particulière pour les constructions situées dans les zones submersibles indiquées au document graphique, le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,30 m au dessus du terrain naturel.

En l'absence de relief naturel marqué, la création de volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

c) Typologie des constructions :

Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter des dispositions de volume, de façade, de toiture, de matériaux et de couleurs compatibles avec celui-ci.

Les constructions de conception et d'aspect contemporains sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent. Le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du ou des constructions dans leur environnement.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Façades :
 - Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
 - Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois d'essence locale, verre,...).
- Toitures :
Sont exclus comme matériaux de couverture les tôles ondulées et les matériaux de type fibrociment.
- Clôtures :
Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement.
- Bâtiments annexes :
Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

ARTICLE N° 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques. Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE N° 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

- Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales.

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME

ANNEXE 1 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1 – DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.
- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessous ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessous.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies ci-dessous doivent être respectées, y compris en dehors du régime de permis de construire ou de celui de la déclaration de travaux.

2 – NORMES MINIMALES

➤ **Opérations et constructions à usage d'habitation :**

- Les normes minimales sont fixées à :
 - 2 places de stationnement par logement en construction individuelle,
 - 1,5 place de stationnement par logement en immeuble collectif.
- Toutefois, ces normes minimales sont réduites :
 - pour les logements locatifs conventionnés : 1 place de stationnement par logement,
 - en cas de création de logements supplémentaires lors de réhabilitations : 1,5 place de stationnement par logement.
- En outre, les opérations de lotissements, de résidences collectives ou sous forme de permis groupés situés en zone Ub (hors secteur UbL) ou en zone 1AU (tous secteurs), il devra être prévu :
 - si l'opération comprend 8 logements ou plus, une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.
 - si l'opération porte sur une superficie d'un hectare de plus, il devra être prévu au moins une aire d'arrêt-stationnement pour les transports en commun.

➤ **Constructions à usage de bureaux ou de services, y compris les bâtiments publics, les professions libérales et les parties bureaux des activités artisanales ou industrielles :** 1 place de stationnement par tranche de 50m² de SHON.

➤ **Constructions à usage de commerce :** 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de vente.

➤ **Etablissements industriels et artisanaux :** 1 place de stationnement par tranche de 80m² de SHON, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de SHON.

➤ **Hôtels et restaurants**

- Secteur Uav : non réglementé
- Zone Ua (hors secteur Uav) : 1 place de stationnement pour 2 chambres, et 1,5 place de stationnement par tranche de 20 m² de salle de restaurant ou de parties communes d'hôtel
- Autres zones et secteurs : 1 place de stationnement par chambre, et 1,5 place de stationnement par tranche de 20 m² de salle de restaurant ou de parties communes d'hôtel

➤ **Etablissements d'enseignement et de formation :**

1 place de stationnement par classe.

➤ **Etablissements hospitaliers, cliniques, foyers logements pour personnes âgées**

1 place de stationnement pour 2 lits ou 2 logements

➤ **Autres établissements destinés à accueillir du public : équipements sportifs, locaux et aires de loisirs, édifices de culte,...**

Le nombre de places nécessaires sera examiné au cas par cas en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne pourra être inférieur au tiers de ladite capacité.

La règle applicable aux constructions, locaux d'activités (hors activités aquacoles) ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces projets sont le plus directement assimilables.

Le cas échéant, pour les équipements publics particuliers et ceux pour lesquels aucune norme n'est précisée, une étude de stationnement sera réalisée par le pétitionnaire analysant les besoins et les réponses à apporter.

3 – MODE DE REALISATION

- D'une façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.
- Lorsque ces obligations ne peuvent être réalisées sur le terrain lui-même, pour des raisons techniques, ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire pourra y satisfaire :
 - soit en versant la participation prévue par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (et en application de la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 1997),
 - soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier,
 - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ANNEXE 2 :

RAPPEL DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.146-2 DU CODE DE L'URBANISME (dispositions existantes à la date d'approbation du PLU et s'appliquant en zones Aor et Nr)

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) *Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;*
- b) *Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;*
- c) *La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;*
- d) *A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*
 - *les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;*
 - *dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*
- e) *Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.*

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

ANNEXE 3 :

RAPPEL DES DEFINITIONS ET REGLEMENTATIONS GENERALES RELATIVES AUX CAMPING ET CARAVANAGE

Les définitions et dispositions rappelées ci-après sont celles applicables en vertu du Code de l'Urbanisme et existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme. Elles sont issues notamment du Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, entré en vigueur le 1er octobre 2007.

1/ Les terrains de camping et de caravanage (articles R.421-19 et R.421-23)

Au titre de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés de la délivrance d'un Permis d'aménager :

- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- Le réaménagement d'un terrain de camping existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

Au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une Déclaration préalable :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- L'installation, en dehors des terrains de camping, d'une caravane autre qu'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

2/ Le camping sous tente pratiqué isolément (articles R.111-41 à R.111-43)

A- Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées ci-dessous, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

B- Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
- Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager instituées en application de l'article L. 642-1 du même code ;
- Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

C- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite

- dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu,
- lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire pris après avis de la commission départementale d'action touristique.

3/ Les caravanes et leur installation (articles R.111-37 à R.111-40)

A- Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

B- L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 (*cf. paragraphe B page précédente*)
- Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

C- L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43 (*cf. paragraphe C page précédente*).

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

D- Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

4/ Les résidences mobiles de Loisirs (articles R.111-33 à R.111-36)

- A- Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs (communément appelés mobil-homes), les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.
- B- Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :
- Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
 - Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme ;
 - Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.
- C- Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.
- D- Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

5/ Normes générales relatives à l'aménagement des terrains de camping (articles A.111-7 et A.111-8)

Les aménagements et installations des terrains de camping doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

1° Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :

- des hébergements tels que tentes, habitations légères de loisirs au sens de l'article R. 111-31, résidences mobiles de loisirs au sens de l'article R. 111-33, caravanes au sens de l'article R. 111-37 ;

– des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement,

... au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

Si des contraintes environnementales, topographiques ou architecturales ne permettent pas de respecter cette limitation, le permis d'aménager peut exceptionnellement accorder une dérogation, à condition d'imposer des prescriptions particulières, notamment en ce qui concerne les teintes des façades et des toits.

2° Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.

3° Limiter l'occupation maximale des hébergements tels que tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, à 30 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

4° Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

5° Organiser les circulations à l'intérieur du terrain dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés.

ANNEXE 4 :**GUIDE DE L'ARCHITECTURE OSTREICOLE EN CHARENTE-MARITIME**

La profession évolue...

Le développement de l'activité ostréicole et le respect des règles sanitaires conduisent à une évolution de la conception des bâtiments. Il faut en particulier :

- séparer les zones de triage et d'expédition,
 - avoir des sols et murs lavables,
 - stocker les emballages à l'abri de l'humidité.
- Les besoins en surface augmentent. La cabane doit s'agrandir ou de nouveaux établissements plus volumineux sont à créer.

... mais il faut garder le charme de nos marais...

Notre regard est habitué aux cabanes traditionnelles : elles sont petites, souvent en bois, peintes en noir ou avec des couleurs vives et regroupées auprès des chenaux pour répondre aux besoins des activités humaines.

Dans ces paysages plats où la végétation est rare, des bâtiments hauts et isolés seraient incongrus.

Pour ne pas ressembler à des zones banales, le marais nécessite des réponses spécifiques.

... avec des bâtiments ostréicoles de qualité

Les recommandations architecturales de ce document permettront de concilier tradition et mise aux normes, espace naturel et constructions utiles :

- volumes discrets en évitant les étages et les bâtiments trop épais,
- matériaux naturels rugueux : la tuile pour la couverture, par exemple, et les planches de bois non rabotées pour le bardage des murs,
- couleurs contrastées.

Les travaux nécessitent une autorisation

Une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux (selon le cas) est obligatoire : voir la mairie.

L'autorisation est délivrée par le maire.

Des services sont aussi consultés comme les Affaires maritimes, les services Vétérinaires, l'orchestre des Bâtiments de France dans les espaces protégés, etc.

Un dossier est à établir

Afin de ne pas retarder son instruction qui est, en principe, de trois mois, le dossier doit comprendre au moins :

- un plan de situation,
- un plan de masse en précisant l'offertoire des locaux,
- un plan des façades et une vue en coupe,
- une notice et un document graphique montrant l'insertion du projet dans son environnement,
- des documents photographiques (vue de près, vue de loin).

Des conseils sont possibles

Différents organismes peuvent conseiller les professionnels notamment :

- la mairie,
- les sections régionales conciliques,
- le CAUE de la Charente-Maritime,
- les services instructeurs (subdivisions de l'Équipement ou services communaux).

Cette plaquette a été réalisée par

SOPHIE BLANCHET, ARCHITECTE DOLÉ-URBAIN ET

à la demande de la direction départementale de l'Équipement de la Charente-Maritime, en collaboration avec le service départemental de l'Architecture et le CAUE.

Photographies : Sophie Blanchet et Sophie

Composition, photographie : André FAU, service Communication, DDE 17

Février 1997



Direction départementale de l'Équipement de la Charente-Maritime



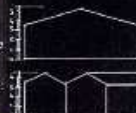
Les onze recommandations

3 LE FRACTIONNEMENT DES VOLUMES

Une même emprise au sol peut se traduire par des impacts visuels très différents en fonction du volume général du bâtiment. On recherchera son fractionnement en plusieurs volumes simples, parallélépipédiques, dont les gabarits auront les dimensions moyennes des bâtiments ostréicoles traditionnels.



Exemple d'un bâtiment à trois volumes distincts.



6 LES TOITURES, PENTES ET MATÉRIAUX

La toiture est un élément important de ponctuation dans le paysage et doit conserver ses caractéristiques avec une pente supérieure à 33 %. Les matériaux préconisés seront différents suivant la localisation du bâtiment :

- regroupement ostréicole : tuiles mécaniques ou canal pour les petits bâtiments. Les grands bâtiments peuvent être couverts en matériaux plus industriels : par exemple, plaque ondulée bitumineuse. Le bois, acier, de couleur sombre, pourra être admis dans certains cas pour des projets importants. Le même matériau et la même couleur seront alors repris en façade. Des débords seront réalisés avec une largeur de 40 cm, glanées de rives en pignon.
- milieu naturel : on recherchera l'intégration par des couleurs sombres pour les toitures.



9 LA COULEUR

Traditionnellement, les peintures qui seraient pour les bateaux étaient utilisées sur les cabanes. Aujourd'hui, la palette chromatique a tendance à se réduire. Il est nécessaire de retrouver cette exubérance dans la coloration des bâtiments. Toute couleur vive en touche ou en aplat apportera cette gaieté et ce caractère insolite de la cabane dans l'architecture charentaise. Les jaunes, rouges, roses, violets, etc. seront les bienvenus à côté du blanc, vert, noir et blanc plus neutre.



1 L'IMPLANTATION

Pour les nouvelles implantations, on recherchera l'installation des bâtiments le long des infrastructures : chemins ou voies principales de desserte. Dans les secteurs de regroupement, les bâtiments seront implantés de façon harmonieuse (alignement, façades principales, hauteur).



4 LA PROPORTION DES VOLUMES



Traditionnellement le pignon ou la cabane est le plus petit côté de la construction. Dans le cas d'une construction neuve ou d'une extension, le bâtiment sera aussi de plan rectangulaire. Sa largeur en pignon n'excèdera pas 8 m. Dans tous les cas, le faîtage sera parallèle au long pan.



7 LES OUVERTURES



Le regroupement des ouvertures en bandes linéaires, recoupées verticalement, est préconisé. Seuls quelques éléments ponctuels isolés seront admis. Les matériaux seront le bois, le métal et le PVC. Les couleurs seront franches : blanc, tons vifs ou pastels et trancheront sur la couleur de la façade. Les volets extérieurs seront interdits. Les portes seront pleines, en bois ou en métal, de couleur vive.



10 LES ABORDS EXTÉRIEURS

- Le traitement des clôtures : on utilisera de préférence les matériaux de terrain (digues, fossés, ramblais, etc.) pour une harmonie naturelle de l'exploitation. Les clôtures seront les plus transparentes possibles (grillage, de préférence à grandes mailles, et poteaux bois renforcés par des plantations extérieures à la clôture).
- Les voies d'accès garderont un caractère rustique (largeur limitée à 3,5 m, absence de revêtement ou bande d'herbe centrale, accotements herbeux).
- Les enseignes seront de préférence fixées sur les clôtures plutôt que sur les bâtiments.



2 LES VOLUMES DANS LE PAYSAGE



Dans le marais, les bâtiments isolés doivent rester bas pour en minimiser l'impact visuel. Dans les sites construits, un volume plus important pourra être autorisé en fonction de autres constructions existantes.

5 LA HAUTEUR DU BÂTIMENT

La hauteur totale des bâtiments à la rive ne pourra dépasser 3 m. Une surhauteur partielle du bâtiment pourra être autorisée dans le cadre de projets importants en fonction de la volumétrie de ceux-ci. Dans les sites existants (bord de dienal, port, alignement de rive), la hauteur pourra s'aligner sur la hauteur moyenne de bâtiments existants.



8 LES MATÉRIAUX DE FAÇADES

- Le bardage bois sera utilisé de préférence ; les planches de bois non rabotées se posent et se repèrent facilement.
- Dans des sites déjà construits, la construction maçonnée enduite pourra être utilisée pour des petits bâtiments (inférieurs à 100 m²). La maçonnerie sera recouverte d'un lait de chaux ou peinture blanche. Les tons « pierre » ne sont pas admis.
- Le bardage métallique pourra être utilisé pour les grandes unités avec un traitement identique de la toiture et de la façade.
- Les sautoirs pourront être soulignés par une bande noire hydrofuge (color, peinture hydrofuge) ou par un bandeau maçonné de hauteur inférieure à 60 cm.



11 LES DÉCORGEURS

Pour en diminuer l'impact visuel, il sera préconisé :

- une couverture légère qui, par sa précarité, se distingue du volume du bâtiment (structure métallique légère, arceaux, etc.) ;
- un matériau de couverture léger, démontable ou saisonnier (tissu, filot, toile PVC ou goudronnée) ;
- des volumes distincts de la couverture principale et traités différemment ;
- des couleurs de matériaux sombres qui s'effacent mieux dans le paysage (noir, vert foncé, gris foncé) ;
- une hauteur de couverture la plus faible possible : 2,50 m à la rive ;
- les bassins des dégorgeoirs, maçonnés, seront saillants de 20 cm maximum par rapport à la toiture.



ANNEXE 5 :***CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES
CONCERNANT LES CABANES OSTREICOLES ANCIENNES***

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES CONCERNANT LES CABANES OSTRÉICOLES ANCIENNES

INTRODUCTION

La Commune de BOURCEFRANC LE CHAPUS comporte différents sites ostréicoles qui peuvent être regroupés en différentes catégories d'intérêt pour lesquelles des actions de préservation, voire de mise en valeur peuvent être engagées. Ainsi le secteur du Chapus, la pointe des Chardons notamment forment des entités de grande qualité dans un environnement remarquable.

Ces secteurs méritent que soient consignées en un document les quelques règles essentielles et nécessaires à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des cabanes Ostréicoles qui représentent l'un des intérêts et des richesses de la ville.

Les travaux de réfection complète ou de transformation de ces cabanes ne pourront être entrepris qu'après accord de la Commune.

Ainsi le présent cahier des charges détermine les règles à respecter.

GENERALITES

La cabane est le prolongement à terre du bateau. Elle abrite le matériel *ci* le stockage voire l'activité des exploitations.

L'accès à ces établissements se fait soit par voie de mer (chenal) soit par des chemins publics ou privés.

Ces cabanes sont peintes avec la peinture des embarcations. Une teinte foncée de façade (coaltear...) fait ressortir ces coloris contrastés.

- Sur les terrains ne comportant pas de cabane, une édification sera possible selon les modalités de l'arrêté d'occupation. Leur volume, leur aspect extérieur et leurs matériaux seront dans le même esprit que celles existantes.

- Toutes les cabanes, avant rénovation, subiront un traitement anti termites appliqué par badigeonnage ou pulvérisation d'un produit agréé.

A - INTERIEUR

1°) Structure et Charpente

-Les structures porteuses en bois seront conservées ou remises en état éventuellement, dans le même esprit que l'existant.

2°) Plancher

-Les sols en plancher seront conservés ou refaits à l'identique, c'est à dire par planches bouvetées ou non, posées sur un lambourrage bois.

3°) Grenier - Galetas

- Certaines cabanes possédant un galetas (grenier qui à l'origine servait à entreposer la fougère nécessaire à l'emballage des huîtres) pourront les conserver (entièrement ou partiellement).

4°) Cheminée

- Les cheminées intérieures existantes pourront être conservées et remises en état.
- Des cheminées neuves pourront être réalisées pour les cabanes qui n'en possèdent pas. Elles seront sobres en aspect et en taille et seront proportionnelles à leur environnement. Réalisées en briques ou en pierre.
- Les foyers et le conduit de fumée auront une garde au feu par rapports aux bois distante de 20 cm minimum.
- Les souches extérieures seront en brique apparente ou recouvertes d'enduit ton pierre.

5°) Electricité

- L'électricité sera refaite dans tous les cas et remise aux normes en vigueur de l'UTE C 15 100 C 14 100 et additifs

6°) Eléments spécifiques

- Les éléments incorporés à la structure des cabanes rappelant leur spécificité, tel "tables à détroquer" quand ils seront en bon état, seront conservés.
- Les inscriptions existantes, écrites ou gravées dans le bois, devront être conservées.

7°) Isolation

- Les parois extérieures et la sous-face de la couverture ne seront pas doublées pour isoler thermiquement mais resteront brutes de planches.

8°) Peinture intérieure

- Les parois de planches, la structure bois, poteaux - poutres - fermes - pannes - chevrons - lattis etc pourront être traitées à la lazure incolore ou laissées brutes.

9°) Sanitaires

- Il ne sera pas aménagé de salle d'eau à l'intérieur des cabanes. A défaut de raccordement au réseau public, les WC extérieurs existants pourront être conservés et rénovés. Ils seront conservés dans le même type de fonctionnement qu'à l'origine.
- Les WC chimiques seront interdits.
- Les bacs à laver - éviers ou lavabos seront interdits.

B - EXTERIEUR

1°) Enveloppe extérieure

- Les parements extérieurs des cabanes en bois seront remis en état dans le même principe qu'à l'origine ou entièrement refait dans le cas de trop grande vétusté, mais à l'identique.
- Les matériaux employés seront des planches non rabotées sans rainures ni languettes, posées les unes contre les autres verticalement et dans certains cas horizontalement (mais dans le seul cas de reprendre à l'identique de l'existant)
- Les joints entre les planches pourront être fermés par des couvre joints en bois de 4 à 5 cm de largeur de 1 cm d'épaisseur, cloué côté extérieur.
- Les parties situées au-dessus des linteaux ainsi que le haut des pignons pourront être habillés par des planches placées verticalement, en surépaisseur par rapport à la partie basse et à joints décollés avec finition en pointe (voir croquis)

Dans le Cas où ces matériaux seraient en mauvais état, les parois seront à reprendre en bois dans la même principe que les cabanes avoisinantes.

2°) Menuiseries extérieures

- Les menuiseries extérieures seront rénovées ou refaites à neuf idem existant
- Dans le cas où elles sont à refaire, elle seront en bois et dans le même principe qu'à l'origine ou similaires à celles en place dans les cabanes en état le long du chenal
- Les portes seront soit vitrées à la "Charentaise", soit pleines
- Les modifications des fenêtres en portes fenêtres seront interdites.
- Des volets intérieurs ou extérieurs ne seront pas admis

3°) Couvertures

- Les toitures en tôles, fibro ciment zinc etc seront interdites.
- Les cabanes comportant ce type de toiture devront être refaites en tuiles mécaniques plates "GUIRAUD" idem couvertures existantes.
- Les débordements de toitures sont autorisés, ainsi que les planches de rives
- Les couvertures en tuiles existantes seront rénovées
- Aucune gouttière ni descente d'eau pluviale ne seront tolérées.

4°) Couleurs extérieures

- Les parois extérieures seront enduite au "Carbonil" à l'ancienne ou peintes en peinture traditionnelle.
- Les couleurs pourront être vives, primaires ou claires en s'inspirant de l'ambiance générale.
- Les menuiseries - Portes - Fenêtres - Planches de rives pourront être tranchées par rapport aux parois verticales.

C - AMENAGEMENTS EXTERIEURS

1°) Abords

- L'environnement extérieur de la cabane devra toujours être entretenu = Herbe coupée - gravats ou détritus dégagés (Usage de désherbant interdit)
- Aucun additif à la construction ne sera toléré du type barbecue, bacs à laver, entourage, terrasses etc.... les clôtures bois brandes ou canisses seront strictement interdites.
- Les arbres existants seront conservés
- Des haies de tamaris pourront être plantées. Glycines - rosiers grimpants ou treilles seront tolérés.

2°) Appontement

- Dans le cas d'appontement existant, il devra être remis en état, dans l'esprit des croquis ci-joints.
- Les appontements à créer devront être réalisés en bois exclusivement : bastins - poteaux téléphoniques, perches et planches
- Ils pourront être différents les uns des autres.
- Sont formellement interdits, les structures métalliques, béton etc....
- Les appontements type ostréicoles sont autorisés, c'est à dire maintien des rives par rondins ou piques enfoncés dans la vase et sacs de coquilles d'huîtres formant muret de soutènement et 2 à 3 perches pour l'accostage des bateaux (voir croquis)

D - CABANES EN MAUVAIS ETAT

- Les cabanes en mauvais état qui seront à reconstruire entièrement le seront à l'identique de leur architecture originelle.
- Les fenêtres et portes pourront être déplacées par rapport à l'origine mais devront toutefois conservé les proportions de l'ensemble des cabanes environnantes.

LISTE DES MATERIAUX ET AMENAGEMENTS INTERDITS

- Les murs en béton, brique de parement - carrelage - panneaux de fibro ciment
- Les couvertures en amiante ciment - tôles métalliques - zinc etc..
- Les isolations et doublages intérieurs des murs et couvertures
- Les gouttières et descentes d'eau pluviale
- Les antennes de télévision
- Les stores extérieurs
- Les terrasses béton ou carrelage
- Les entourages de terrain par clôtures - grillage - canisse - brande - panneaux préfabriqué en béton - agglos et enduit...
- Les barbecues
- Les appontements en métal - béton etc..
- Les noms de baptême en fronton ou à quelqu'en droit que ce soit
- Eclairage extérieur puissant