

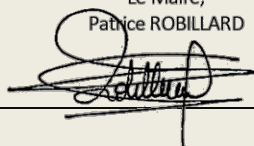


Grand  
Village  
Plage

## Révision du Plan Local d'Urbanisme Dossier approuvé



### > Pièce 4 : Règlement

| Procédure                                                                                                                                                                                                                         | Prescription | Arrêt      | Approbation |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|
| Elaboration                                                                                                                                                                                                                       | 07/11/2006   | 09/09/2008 | 28/09/2009  |
| Révision                                                                                                                                                                                                                          | 28/11/2022   | 17/07/2025 | 03/03/2026  |
| <p>Le Maire</p> <p>Le Maire,<br/>Patrice ROBILLARD</p>   |              |            |             |

## SOMMAIRE

|                                                                                                    |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>                                                       | <b>1</b>   |
| Article 1 – Champ d'application du règlement du PLU .....                                          | 2          |
| Article 2 – Application de dispositions d'ordre général prévues au Code de l'Urbanisme.....        | 5          |
| Article 3 – Division du territoire en zones.....                                                   | 6          |
| Article 4 – Secteurs et sites de prescriptions particulières indiqués sur le Document graphique .. | 8          |
| Article 5 – Secteurs d'informations indiquées sur le Document graphique .....                      | 10         |
| Article 6 – Prescriptions dans les secteurs d'aléas naturels non couverts par un PPR.....          | 11         |
| Article 7 – Prescriptions applicables aux patrimoines batis et paysagers inventoriés .....         | 12         |
| Article 8 – Prescriptions applicables dans les zones de bruit des infrastructures .....            | 13         |
| Article 9 – Modalités d'application des règles d'implantation des constructions .....              | 14         |
| Article 10 – Définitions et modalités d'application de termes utilisés dans le règlement .....     | 15         |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS EN ZONES URBAINES .....</b>                                             | <b>21</b>  |
| CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA et UB.....                                      | 22         |
| CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC et UCa .....                                    | 41         |
| CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....                                           | 58         |
| CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UT1, UT2 et UTh.....                               | 66         |
| CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....                                           | 81         |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS EN ZONES A URBANISER.....</b>                                          | <b>92</b>  |
| CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....                                          | 93         |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS EN ZONES AGRICOLES .....</b>                                            | <b>107</b> |
| CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, Ar et AOr.....                                  | 108        |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS EN ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....</b>                             | <b>118</b> |
| CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, NR et Nm .....                                  | 119        |
| CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ne et Nt.....                                      | 125        |
| <b>ANNEXES DU REGLEMENT .....</b>                                                                  | <b>135</b> |
| Annexe 1 : Types de végétaux à privilégier .....                                                   | 136        |
| Annexe 2 : Espèces envahissantes .....                                                             | 137        |
| Annexe 3 : Nuanciers de couleurs pour les menuiseries (portes, fenêtres, volets).....              | 138        |
| Annexe 4 : Caractéristiques des raquettes de stationnement .....                                   | 139        |
| Annexe 5 : Recueil du patrimoine bâti à préserver.....                                             | 140        |

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DU PLU

### A/ Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GRAND VILLAGE PLAGE.

### B/ Champ d'application au regard du Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (articles R111-2 à R111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-21 à R.111-27 qui demeurent applicables.

Les dispositions de ces articles à la date d'établissement du présent règlement sont les suivantes :

#### Article R.111-2

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

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

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

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.

*Rappel :* Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine les projets affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles archéologiques sont présumés faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive préalablement à leur réalisation.

La liste des secteurs intégrée au rapport de présentation ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement recensés ; 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 (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément à l'article 531-14 du Code du Patrimoine.

#### Article R.111-21

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

**Article R.111-22***Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Article R.111-23***Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

**Article R.111-24***Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L.111-16 ne s'appliquent pas, fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L.153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

*Rappel de l'Article L.111-16 (modifié par Loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019).*

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

*Rappel de l'Article L.111-17 (Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016)*

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

#### **Article R.111-25**

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

#### **Article R.111-26**

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et modifié par décret n°2017-81 du 26 janvier 2017*

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.111-27**

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE 2 – APPLICATION DE DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

### A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme)

En application de ces articles :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf disposition contraire explicite indiquée le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière ;
- est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### B/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains (article R.151-21.3°)

Rappel du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : *"Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose".*

Le Règlement du PLU applique le principe prévu à cet alinéa, sauf dans le cas des dispositions des articles 6.1 et 6.2 du règlement (implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives), lesquelles s'appliquent "lot par lot" et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

### C/ Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les parties de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R.421-27 du C.U).

En outre, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R.421-28 du CU) :

- située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
- située dans les abords des monuments historiques ou inscrite au titre des monuments historiques,
- située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière,
- située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement,
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par PLU en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23.

### D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable

Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable lorsqu'elle est située :

- dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques définis en application du code du patrimoine,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application des articles L.151-19 ou L.151-23,
- dans les parties de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

### E/ Adaptations mineures (article L.152-3)

*"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ... peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."*

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

## 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 (A) et en zones naturelles et forestières (N).

Les différentes zones définies par le règlement du PLU et leurs caractéristiques sont les suivantes :

### **Zones Urbaines**

---

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### ➤ Zones urbaines multifonctionnelles :

- Zone UA : espaces urbanisés du "pôle moderne"
- Zone UB : espaces urbanisés du bourg et des noyaux villageois historiques, composés des secteurs suivants :
  - UBa : secteur regroupant le centre-bourg historique et le noyau villageois dit "Petit Village" qui jouxte le Port des Salines
  - UBb : secteur regroupant les autres noyaux villageois historiques (Trillou, Les Allassins, Le Chaudron)

#### ➤ Zones urbaines d'habitat :

- Zone UC : espaces résidentiels pavillonnaires
- Zone UCa : espaces pavillonnaires d'habitat en extension du pôle moderne et des noyaux villageois historiques

#### ➤ Zones urbaines d'équipements publics et d'intérêt collectif :

- Zone UE : espace d'équipements lié à la promotion et à la valorisation du port des Salines

#### ➤ Zones urbaines de tourisme et activités diverses:

- Zone UT1 : espaces d'hébergements touristiques sous forme de camping
- Zone UT2 : espace d'hébergement touristique sous forme de village vacances
- Zone UTh : espace correspondant à une activité hôtelière à préserver, pouvant accueillir une diversification sous condition
- Zone UX : espaces d'activités économiques

### **Zones À Urbaniser**

---

Il s'agit des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- soit de manière immédiate, dès lors que la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de la zone,
- soit de manière différée et subordonnée à une procédure d'ajustement du PLU (modification, révision, ...).
- Zone 1AU : secteur d'aménagement futur, ouvert à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat

## **Les Zones Agricoles**

---

Il s'agit des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces secteurs peuvent englober du bâti non agricole existant isolé ou diffus.

- Zone A : espaces de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Zone Ar : espaces agricoles constitutifs d'espaces remarquables du littoral
- Zone Aor : espaces aquacoles et conchylicoles constitutifs d'espaces remarquables du littoral

## **Les Zones Naturelles et Forestières**

---

Il s'agit des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels, non ou très peu bâtis,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques.

### ➤ Zones d'espaces naturels et forestiers protégés :

- Zone N : espaces naturels ou boisés protégés
- Zone Nr : espaces naturels et forestiers constitutifs d'espaces remarquables du littoral
- Zone Nm : secteur des espaces maritimes de la commune

### ➤ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Zone Ne : secteur d'équipement de la STEP
- Zone Nt : secteur de camping en contexte forestier

## **ARTICLE 4 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE**

### **A/ Les Espaces Boisés Classés**

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. 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.

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

### **B/ Les Emplacements Réservés**

Le Document graphique délimite au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme des emplacements réservés (ER) destinés à des aménagements de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou programmes de logements.

La destination de ces emplacements réservés, leurs bénéficiaires et l'indication des superficies concernées sont précisés dans le tableau intégré sur le Document graphique.

### **C/ Les éléments de patrimoine bâti et de paysage identifiés et protégés :**

Le Document Graphique localise ou délimite les éléments suivants :

- les éléments de patrimoine bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, qui sont recensés à l'annexe 4 du présent règlement,
- les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions qui se rattachent à ces éléments sont précisées aux articles 3 du règlement des zones concernées.

### **D/ Les secteurs de préservation et de développement commercial**

Le Document graphique délimite, au titre de l'article L.151-16, les secteurs urbains pour le maintien et le renforcement de l'offre commerciale de proximité.

Les règles applicables à l'intérieur de ces secteurs sont définies à l'article 3 des zones concernées (UBa).

### **E/ Les secteurs soumis à OAP**

Le Document graphique délimite les secteurs dans lesquels les occupations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation par le PLU.

### **F/ Les secteurs à usage exclusif de résidence principale pour toute nouvelle construction**

Le Document graphique du règlement délimite, au titre de l'article L.151-14-1, les zones urbaines ou à urbaniser dans lesquelles toutes les constructions nouvelles de logement sont à usage exclusif de résidence principale.

## G/ Les secteurs de mixité sociale

- 1) Le dispositif de mixité sociale s'applique dans l'ensemble des zones et secteurs définis comme "Secteur de mixité sociale" dans le Document graphique du règlement.
- 2) Les prescriptions en matière d'obligation de réalisation de logements pour assurer le principe de mixité sociale sont les suivantes :
  - pour une opération entre 4 et 9 logements : 25% du nombre total de logements réalisés devront être des logements intermédiaires ou abordables,
  - pour une opération de 10 logement et plus : 25% du nombre total de logements réalisés devront être des logements intermédiaires ou abordables, et 25% des logements sociaux,
  - pour une opération entre 2 000m<sup>2</sup> ou 4 lots et 3 999m<sup>2</sup> et 9 lots : 25% de la surface de terrain devra être réservée pour la création de logements intermédiaires ou abordables,
  - pour une opération à partir de 4 000m<sup>2</sup> ou 10 lots : 25% de la surface de terrain devra être réservée pour la création de logements intermédiaires ou abordables et 25% de la surface de terrain devra être réservée pour la création de logements sociaux.
- 3) L'obligation de production de logements définie par le dispositif de mixité sociale pourra être satisfaite en cas de cession d'une partie du terrain à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés ;  
 Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.
- 4) De plus, il est précisé que :
  - Les décimales seront arrondies à l'entier supérieur.
  - Le dispositif de mixité sociale s'applique aux opérations de lotissement soumis à permis d'aménager à destination d'habitat ou à caractère mixte, et aux opérations de constructions neuves. Les travaux d'adaptation, de réfection, réhabilitation ou rénovation, et d'extension de constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.
  - En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements, ou bien les cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, respectant les règles de proportionnalité prévues par la zone ou le secteur.

### Définitions :

- *logements sociaux* : logements concernés par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation,
- *logements intermédiaires* : logements concernés par l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation,
- *logements abordables* : logements dont l'offre est inférieure aux prix du marché et est commercialisée par un promoteur.

## **ARTICLE 5 – SECTEURS D'INFORMATIONS INDIQUEES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE**

### **A/ Loi Littoral : les Espaces Proches du Rivage (EPR)**

Les Espaces Proches du Rivage sont définis au Rapport de Présentation du PLU et leur délimitation rappelée sur le Document Graphique.

Les constructions, installations, travaux et aménagements divers situés à l'intérieur de ces espaces sont soumis au principe "d'extension limitée de l'urbanisation" prévu aux articles L.121-13 et suivants du code de l'urbanisme, et aux dispositions particulières du présent règlement.

### **B/ Loi Littoral : la limite de la bande des 100 mètres littoraux**

La bande littorale de 100 mètres est définie au Rapport de Présentation du PLU et sa limite extérieure (côté terre) rappelée sur le Document Graphique.

Les constructions, installations, travaux et aménagements divers situés à l'intérieur de la bande littorale sont soumis aux dispositions des articles L121-16 et suivants du code de l'urbanisme, et aux dispositions particulières définies à l'article 1.2 du règlement des zones concernées.

### **C/ Les enveloppes de zones de risques du PPRN "érosion marine, submersion marine et incendie feu de forêt"**

Le Document graphique indique les limites d'enveloppes des zones de risques réglementés par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) en vigueur.

Dans les secteurs concerné par le PPRN, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions sont soumis aux dispositions du règlement du PPRN, qui est intégré dans les pièces Annexes du dossier de PLU. La règle la plus restrictive entre le règlement du PPRN et le Règlement du PLU s'applique.

### **E/ Terrains bâtis non cadastrés**

Le Document Graphique identifie à titre d'information les terrains support de constructions(s) réalisée(s) ou en cours de réalisation, non encore intégrées au fond cadastral officiel utilisé à la date d'établissement du dossier de PLU.

## ARTICLE 6 – PRESCRIPTIONS DANS LES SECTEURS D'ALEAS NATURELS NON COUVERTS PAR UN PPR

### A/ Prescriptions et recommandations applicables aux projets d'habitat situés dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen de mouvements de terrain liés aux sols argileux

#### ☐ Prescriptions obligatoires :

Pour rappel, les projets de constructions d'habitat dans ces zones d'aléas fort ou moyen doivent mettre en œuvre les obligations prévues en application des articles L.112-20 et suivants, et articles R.112-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, notamment l'obligation de mise en œuvre d'une étude géotechnique.

### B/ Prescriptions applicables aux projets de constructions situés dans les zones sensibles aux remontées de nappes

#### ☐ Champ d'application

Sauf exceptions prévues ci-après, les prescriptions s'appliquent aux constructions des destinations suivantes :

- exploitation agricole, lorsque la construction est destinée au stockage d'intrants,
- habitation,
- commerce et activités de services,
- équipements d'intérêt collectif et services publics, hormis les locaux techniques et industriels,
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### ☐ Prescriptions

##### ▪ Dans les zones identifiées comme "potentiellement sujettes aux débordements de nappe" :

- les caves et sous-sols en dessous du niveau du terrain naturel sont interdits,
- les systèmes d'assainissements doivent être adaptés,
- la cote supérieure du plancher de premier niveau des bâtiments doit être positionnée à une hauteur adaptée aux connaissances de terrain, sans être inférieure à + 30 cm par rapport au terrain naturel.

En cas d'extension d'une construction existante, cette cote de + 30 cm pourra être ajustée au regard des contraintes architecturales de continuité avec l'existant, en recherchant un positionnement à la plus grande hauteur possible selon la connaissance du terrain.

##### ▪ Dans les zones identifiées comme "potentiellement sujettes aux inondations de cave", les caves et sous-sols en dessous du niveau du terrain naturel sont interdits.

### D/ Prescriptions applicables en zone de sismicité

L'ensemble de la commune est classée en zone de sismicité modérée (zone 3) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Ce classement entraîne l'application de règles de construction parasismique figurant au sein de l'arrêté du 15 septembre 2014 modifiant l'arrêté du 22 octobre 2010, relatif à la classification et aux règles de construction parasismique, applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal".

## ARTICLE 7 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX PATRIMOINES BATIS ET PAYSAGERS INVENTORIES

### 7.1 Le patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti inventoriés doivent être conservés et si nécessaire restaurés.

Leur démolition totale ou partielle est par principe interdite, sauf dans les cas justifiés d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens.

Les projets d'extension, d'aménagement et de modification doivent respecter les caractéristiques architecturales et historiques du bâti initial, en mettant en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver, de restituer ou de mettre en valeur les qualités intrinsèques du bâti inventorié.

Les caractéristiques suivantes doivent notamment faire l'objet d'une attention particulière et être respectées :

- sa volumétrie générale et le cas échéant la volumétrie de ses différentes parties, y compris la forme des toitures ;
- l'aspect et la finition des matériaux de façades, de couverture et d'ouvertures, qu'ils soient identiques ou d'aspect similaire avec ceux d'origine ;
- l'ordonnement des ouvertures sur toutes les façades (portes, fenêtres, ...) ;
- les couleurs utilisées en façades, sur les éléments de modénature et en menuiseries. En cas de restauration ou de ravalement, les couleurs choisies doivent respecter les nuances et la complémentarité des couleurs initiales, soit en recherchant une stricte correspondance, soit en proposant des teintes et/ou tons modifiés cohérents à l'échelle d'ensemble de la construction ;
- les façades ou toute partie de façades en pierre de taille, ou façonnées en enduit (y compris chaînages d'angles, encadrement de portes et fenêtres, corniches, ...), lesquelles ne doivent pas être recouvertes par une finition extérieure (peinture ou enduit), ainsi que les vitrines en menuiseries plaquées sur les façades de pierre,
- les éléments de modénature, qui doivent être conservés, reconstitués si nécessaire, et le cas échéant serviront de référence en cas d'extension de la construction.

Des modalités différentes de celles indiquées ci-dessus sont admises s'il s'agit de supprimer des éléments dont l'aspect ou la mise en œuvre n'est pas conforme à l'architecture initiale (historique) de la construction.

Tout projet incompatible avec la préservation générale de ces caractéristiques, ou qui présente une qualité d'aspect insuffisante risquant de les dénaturer ou de les banaliser, est interdit.

### 7.2 Le petit patrimoine

Cette catégorie regroupe les autres éléments construits non cadastrés, notamment des ouvrages liés à l'eau (puits, fontaines, pompes, bornes, bassées, timbres, ...), ou encore des édifices culturels (croix, chapelles, calvaires ...), ou autres patrimoines locaux (pierres trouées, dépassantes, saillantes à perche à poisson, pierre d'évacuation d'évier, ...).

Ces éléments de patrimoine doivent être conservés et le cas échéant restaurés.

Leur démolition totale ou partielle est par principe interdite, sauf dans les cas justifiés d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens.

En cas de projets de restauration ou de reconstruction, il s'agit de :

- respecter la volumétrie originelle de l'élément,
- mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine,
- conserver, sauf impossibilité technique, la fonction originelle de l'élément, sa visibilité et le cas échéant son accessibilité (si positionné en espace public ou collectif), en portant attention à la qualité d'aménagement et d'entretien de son environnement immédiat.

### 7.3 Le patrimoine paysager

Les éléments de patrimoine paysager inventoriés doivent être maintenus et régénérés par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (cf. préconisations d'essences en annexe 1 du Règlement).

Leur abattage est par principe interdit, sauf dans les cas justifiés par le mauvais état phytosanitaire ou de risque avéré pour les personnes ou les biens ou d'un besoin fonctionnel d'accès, de service public ou d'intérêt général.

Est également interdit :

- tout entretien ou taille courante trop agressive des arbres de grand développement,
- les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité des éléments végétaux existants dans le périmètre, du fait de la nature du projet et/ ou de sa proximité avec les éléments protégés.

## ARTICLE 8 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES INFRASTRUCTURES

L'arrêté préfectoral n°99-2695 du 17/09/1999 classe en tant que routes bruyantes la RD26E2, avec un classement en catégorie 3.

Ce classement génère des largeurs de secteurs affectés par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure, cette distance étant comptée à partir des bords extérieurs de chaussées.

Lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans cette zone de bruit, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur.

Ces zones de bruit, l'arrêté de classement des infrastructures de transports terrestres concernées sur le territoire communal, ainsi que les dispositions des textes applicables en matière d'isolation acoustique sont rappelés en pièce Annexe du PLU.

## ARTICLE 9 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent sauf indications contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU.

### 9.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (articles 4.1 des zones)

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
  - dans le cas de terrasses couvertes, aux points des poteaux les plus proches de l'alignement,
  - dans le cas de piscines, depuis le bord extérieur de leurs margelles,
  - pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de l'alignement.
- Les règles d'alignement ou de reculs des constructions sont mesurées selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
  - ou à défaut, par rapport aux limites effectives des voies et emprises publiques existantes.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

### 9.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 4.2 des zones)

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent :
  - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
  - dans le cas de terrasses couvertes, aux points des poteaux les plus proches de la limite,
  - dans le cas de piscines, depuis le bord extérieur de leurs margelles,
  - pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de la limite séparative.
- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent :
  - par rapport aux limites donnant sur fonds voisins,
  - par rapport aux espaces publics dans lesquels la circulation automobile est impossible (tels que parcs publics, cimetières, terrains de sports ...).

### 9.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (articles 4.3 des zones)

Les règles d'implantation s'appliquent :

- pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
- dans le cas de terrasses couvertes, aux points des poteaux les plus proches des façades en vis-à-vis,
- pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de la façade en vis-à-vis.

### 9.4 Constructions et éléments autorisés dans les marges de reculs et les limites d'alignements

A condition d'être conformes aux règles de qualité urbaine et architecturale des zones, aux règles de dessertes automobiles, piétonnes et cyclables, et aux règles de droit civil (notamment le droit de propriété et les règles de prospect), sont autorisés à l'intérieur des marges de reculs et des limites d'alignement définies aux articles 4.1, 4.2 et 4.3 :

- les balcons, débords de toitures, éléments de décor architecturaux et auvents sans appui au sol,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) ne présentant pas une hauteur significative (< 60 cm) par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières étant soumises aux dispositions applicables aux constructions),
- les clôtures,
- les locaux techniques, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (énergie, eau, défense incendie, voirie, transport, déchets ...).
- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, sauf si cela compromet le passage pour les PMR sur voie publique ou collective, selon les normes en vigueur.

## ARTICLE 10 – DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT

### Acrotère

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture terrasse (ou d'une toiture à pente cachée) et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Lorsqu'elle prend l'acrotère comme référence, la hauteur réglementée d'une construction est mesurée au niveau le plus haut de l'acrotère.

### Affouillement - Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.

*Il est rappelé que, même si le code de l'urbanisme ne soumet pas des travaux à autorisation ou déclaration préalable, ceux-ci doivent respecter les dispositions du présent règlement.*

### Alignement

L'alignement est la limite, constituée par un plan vertical, entre un terrain privé et les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

L'alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".

### Aménagement d'une construction

Tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### Aménagement léger, au sens de l'application de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme, relatif à la Loi Littoral

Le caractère léger s'apprécie au regard de la hauteur, du volume, du rapport hauteur/emprise au sol, de la taille de la construction, notamment au regard des dimensions du site. Les aménagements légers doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (à l'exception des travaux relatifs à la réfection de bâtiments existants, à l'extension limitée des bâtiments nécessaires à l'exercice d'activités économiques et aux aménagements nécessaires à la gestion et remise en état d'éléments du patrimoine bâti).

*Source : Circulaire UHC/PS1 n° 2005-57 du 15 septembre 2005 relative aux nouvelles dispositions prévues par le décret n°2004-310 du 29 mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral et modifiant le code de l'urbanisme*

### Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Le présent règlement différencie 2 types d'annexes :

- annexes en structure légère : elles doivent obligatoirement avoir une superficie inférieure à 12m<sup>2</sup> et être réalisées en ossature bois,
- annexes en structure lourde : elles doivent obligatoirement utiliser des matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche ou en pierre de pays.

*Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU, sauf indication contraire précisée dans le présent règlement.*

## **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## **Changement de destination**

Le changement de destination consiste à affecter à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait au moment où les travaux sont engagés.

Le changement de destination s'opère dans le cadre suivant précisé par le code de l'urbanisme :

- Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 (article R421-17 du CU) ;
- Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 (article R421-17 du CU) ;
- Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination et sous destination que le local principal (article R151-29 du CU).
- Dans les zones Agricoles et les zones Naturelles et forestières (hors zones définies comme STECAL), le changement de destination d'un bâtiment est possible dans les conditions prévues à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme :
  - . le bâtiment doit être désigné (identifié) à ce titre par le PLU,
  - . le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - . le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

## **Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage, à l'exception d'un bâtiment, destiné à séparer, même partiellement, deux fonds voisins, ou un fond privé avec soit le domaine public, une voie ou emprise publique ou une bande d'accès.

Ne sont pas concernées par le présent règlement les clôtures et barrières des exploitations agricoles ou forestières.

## **Construction (existante)**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une "ruine" n'est donc pas considérée comme construction existante.

## **Constructions contiguës**

Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre par des éléments fixes générant une emprise au sol.

## **Egout du toit**

L'égout constitue la limite ou ligne basse des pans de couverture, d'où sont récupérées les eaux de pluie.

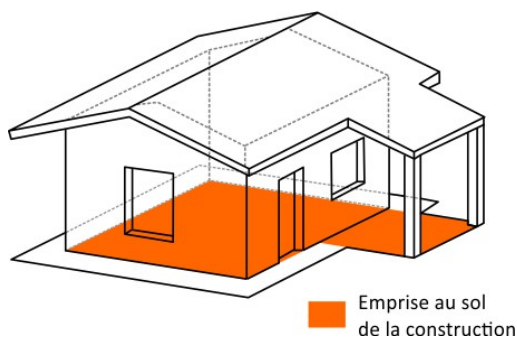
## Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

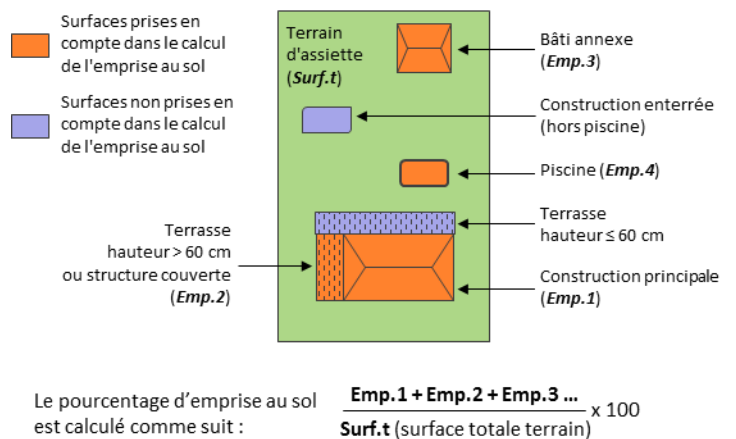
Au sens du présent règlement, ne créent pas d'emprise au sol :

- les constructions enterrées (à l'exception des piscines qui constituent de l'emprise au sol),
- les terrasses ne présentant pas une hauteur significative (< 60 cm) par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Surfaces à prendre en compte à l'échelle d'un bâtiment



### Surfaces à prendre en compte à l'échelle d'un terrain

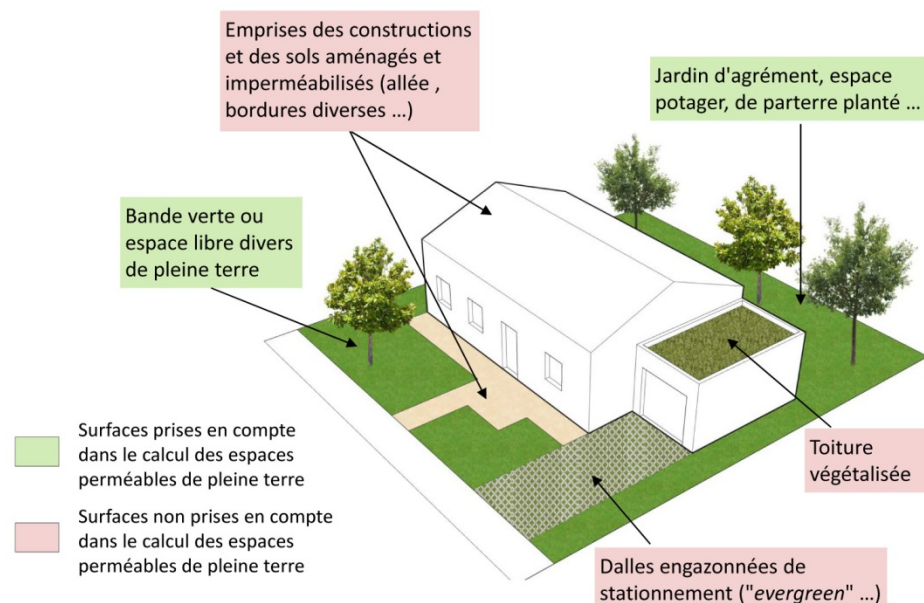


## Espaces libres et espaces perméables de pleine terre

Tels qu'illustrés ci-après ...

Les espaces "libres" correspondent à la superficie cumulée des surfaces du terrain non occupées par l'emprise au sol de constructions telle que définie ci-dessus.

Les espaces "perméables de pleine terre", visés dans les articles 7 du présent règlement, correspondent à la part des espaces "libres" qui ont des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales), et qui peuvent être aménagés en espaces verts ou naturels (pelouse, potager, arbres-arbustes ...).



### **Equipements / constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permet d'assurer à la population résidente et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin.

Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (voies, réseaux, installations, aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments, locaux techniques, structures non closes), à vocation notamment hospitalière, sanitaire, sociale, d'enseignement et enfance, culturelle, sportive, de défense et sécurité, de transports collectifs, de services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux ...).

Ces équipements peuvent être propriété et gérés par la puissance publique, ou bien par une structure privée ou parapublique poursuivant un objectif d'intérêt général.

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **Façades**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le nu de la façade est la partie extérieure du mur comprenant l'isolation, faisant abstraction des retraits et des modénatures.

### **Faîtage**

Ouvrage en partie haute d'un toit en pente, où se rencontre deux versants de pentes opposées.

### **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### **Hauteur**

La hauteur d'une construction correspond à la mesure de la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.

#### Modalités pour l'application de la hauteur maximale prescrite par le Règlement :

- Sur terrain plat, la hauteur de la construction 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 en tout point de la façade.
- Ne sont pas prises en compte pour le calcul de la hauteur maximale, les installations techniques privées (cheminées, éoliennes destinées à une production électrique individuelle ...) et les installations techniques nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (notamment du réseau électrique).

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

### **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### **Noue**

Fossé large et peu profond, aux rives en pente douce, et généralement végétalisé.

### **Parcelle**

Unité cadastrale de propriété, formée par un terrain délimité.

### **Passage piéton sous porche**

Espace couvert qui permet la traversée entre deux constructions ou en rez-de-chaussée sous une construction, et uniquement réservé à la circulation piétonne.

### **Séquence bâtie ou séquence de voie**

Ensemble de constructions, situées sur une même façade de voie ou en vis-à-vis de part et d'autre de la voie, sur un ou plusieurs îlots, qui présentent une unité d'aspect du fait de leur mode d'implantation et/ou de leur architecture.

### **Surface de plancher**

La surface de plancher correspond à la somme de la surface de tous les niveaux, clos et couvert, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculé à partir du nu intérieur (mesuré à partir des plinthes).

Elle n'inclut pas :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies (espaces sous les escaliers et ascenseurs),
- les surfaces au sol d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- les surfaces au sol aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres),
- les surfaces au sol des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, combles avec encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges),
- l'épaisseur des matériaux isolants.

### **Terrain**

Un terrain est entendu comme l'espace délimité dans les demandes d'autorisations d'urbanisme.

### **Unité foncière**

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Venelle**

Petite rue étroite, dédiée généralement à la circulation piétonne et vélo.

**Voies et emprises publiques**

Les voies ou emprises publiques correspondent aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale et aux espaces appartenant au domaine public.

Une voie s'entend comme l'espace comprenant la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, ainsi que la ou les emprises réservées au passage des piétons et cyclistes (trottoirs, bande ou piste cyclable, venelle ...).

**Modalités d'application pour le présent PLU :**

- Un espace de circulation ne répondant pas à la définition d'une bande d'accès (cf. définition ci-avant) constitue une voie.
- Les emprises publiques, au sens des articles 4.1 du présent règlement, recouvrent tous les espaces appartenant au domaine public ne pouvant être qualifiés de voies, mais dans lesquels la circulation publique est possible (même si localement limitée ou interdite).

Ainsi, constituent par exemple des emprises publiques au sens des articles 4.1 du présent règlement, les places, rues piétonnières, venelles, pistes cyclables ou voie verte.

A l'inverse, ne constituent pas des emprises publiques au sens des articles 4.1 du présent règlement, les cours d'eau domaniaux, cimetières, parcs et jardins publics, terrains de sports.

**Voie en impasse**

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

## **TITRE II - DISPOSITIONS EN ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA ET UB

## CARACTERE DES ZONES

La zone UA couvre le pôle dit "moderne" de Grand Village Plage, regroupant essentiellement les activités de commerces, services et services publics de la commune.

La zone UB couvre le bourg historique et les noyaux villageois historiques. Elle est composée de 2 secteurs :

- UBa : ce secteur regroupe le centre-bourg historique et le noyau villageois dit "Petit Village" qui jouxte le Port des Salines,
- UBb : ce secteur regroupe les autres noyaux villageois historiques (Le Chaudron, Trillou et Les Allassins)

Les zones UB sont en partie comprises dans les zones de risques "érosion et submersion marine" du PPRN

Dans ces parties, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant. Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, les destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

#### En zone UA :

| Destination                                           | Sous-destination                                                                   | Interdite | Admise sous conditions | Admise sans condition |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | X         |                        |                       |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | X         |                        |                       |
| Habitation                                            | Logement                                                                           |           | X                      |                       |
|                                                       | Hébergement                                                                        |           | X                      |                       |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |           |                        | X                     |
|                                                       | Restauration                                                                       |           |                        | X                     |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | X         |                        |                       |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |           |                        | X                     |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |           | X                      |                       |
|                                                       | Cinéma                                                                             |           |                        | X                     |
|                                                       | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |           |                        | X                     |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |           |                        | X                     |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |           |                        | X                     |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |           |                        | X                     |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               |           |                        | X                     |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |           |                        | X                     |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          | X         |                        |                       |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | X         |                        |                       |
|                                                       | Bureau                                                                             |           |                        | X                     |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |           |                        | X                     |

**En zone UBa :**

| Destination                                           | Sous-destination                                                                   | Interdite | Admise sous conditions | Admise sans condition |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | X         |                        |                       |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | X         |                        |                       |
| Habitation                                            | Logement                                                                           |           | X                      |                       |
|                                                       | Hébergement                                                                        |           | X                      |                       |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |           | X                      |                       |
|                                                       | Restauration                                                                       |           | X                      |                       |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | X         |                        |                       |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |           |                        | X                     |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |           | X                      |                       |
|                                                       | Cinéma                                                                             |           |                        | X                     |
|                                                       | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |           |                        | X                     |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |           |                        | X                     |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |           |                        | X                     |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |           |                        | X                     |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               |           |                        | X                     |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |           |                        | X                     |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          | X         |                        |                       |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | X         |                        |                       |
|                                                       | Bureau                                                                             |           |                        | X                     |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |           |                        | X                     |

**En zone UBb :**

| Destination                                           | Sous-destination                                                                   | Interdite | Admise sous conditions | Admise sans condition |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | X         |                        |                       |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | X         |                        |                       |
| Habitation                                            | Logement                                                                           |           | X                      |                       |
|                                                       | Hébergement                                                                        |           | X                      |                       |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    | X         |                        |                       |
|                                                       | Restauration                                                                       | X         |                        |                       |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | X         |                        |                       |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |           |                        | X                     |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X         |                        |                       |
|                                                       | Cinéma                                                                             | X         |                        |                       |
|                                                       | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X         |                        |                       |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |           |                        | X                     |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |           |                        | X                     |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X         |                        |                       |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               |           |                        | X                     |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |           |                        | X                     |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          | X         |                        |                       |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | X         |                        |                       |
|                                                       | Bureau                                                                             |           |                        | X                     |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X         |                        |                       |

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

### **Dans toutes les zones :**

- *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

Conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs identifiés sur le Document Graphique, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement" :*

Les constructions nouvelles et changements de destination pour cette sous-destination sont admises à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le tissu urbain existant et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone

- *Conditions applicables aux abris de jardin, garages indépendants et piscine :*

Ils ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité.

- *Conditions applicables aux groupes de garage :*

Ils ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont liés à une opération de construction.

### **En sus, en zone UA :**

- *Conditions applicables à la sous-destination " Hébergement hôtelier et touristique " :*

Les constructions nouvelles et changements de destination pour cette sous-destination sont admises à l'exclusion des résidences de tourisme, des villages vacances résidentiels de tourisme, des campings et du stationnement de caravane isolée, quelle qu'en soit la durée.

### **En sus, en zone UBa :**

- *Conditions applicables à la sous-destination " commerce de détail " et "restauration" :*

Ces sous-destinations sont admises uniquement à l'intérieur des secteurs de préservation et de développement commercial délimités sur le Document graphique, dans le respect des conditions prévues à l'article 3.

- *Conditions applicables à la sous-destination " Hébergement hôtelier et touristique " :*

Les constructions nouvelles et changements de destination pour cette sous-destination sont admises à l'exclusion des résidences de tourisme, des villages vacances résidentiels de tourisme, des campings et du stationnement de caravane isolée, quelle qu'en soit la durée.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

| Usage et affectation des sols, activité                                                                        | Interdits | Admis sous conditions |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Affouillements et exhaussements de sols                                                                        |           | X                     |
| Activités de carrières ou gravières                                                                            | X         |                       |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs                | X         |                       |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)                             | X         |                       |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                                        | X         |                       |
| Installation de résidences démontables et mobiles constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs | X         |                       |
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol                                                    |           | X                     |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                                                                | X         |                       |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                                                                   | X         |                       |
| Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés                                         | X         |                       |

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur d'aléas d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol* :

Ces installations sont admises uniquement sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,60 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,60 mètre) présentes sur le terrain.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

| Secteur ou site                                                                    | Dispositions applicables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Espaces Boisés classés                                                             | Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est 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, conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Emplacements réservés                                                              | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés, désignés "ER", sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général, espaces verts, stationnement, ou opérations de logements, précisés au tableau des réservations.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| PPRN                                                                               | Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN applicable.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Secteurs de mixité sociale                                                         | Cf. article 4 des dispositions générales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Secteurs de préservation et de développement commercial                            | <p>A l'intérieur de ces secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination de constructions pour les activités d'artisanat ou de commerce de détail sont admis.</li> <li>– Le changement de destination des locaux d'artisanat et de commerces de détail existants vers une destination autre est interdite, hormis dans le cas d'un projet d'équipement public ou d'intérêt collectif.</li> <li>– L'aménagement des locaux d'artisanat et de commerces de détail existants situés en rez-de-chaussée qui comportent des locaux d'habitation en étage(s), est admis aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>. les accès permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou un accès privé, distincts des accès aux locaux d'artisanat ou commerce de rez-de-chaussée, doivent être maintenus,</li> <li>. l'aménagement des rez-de-chaussée ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitation.</li> </ul> </li> <li>– En cas de démolition - reconstruction, le rez-de-chaussée créé devra être destiné à une occupation artisanale ou commerciale.</li> </ul> |
| Secteurs à usage exclusif de résidence principale pour toute nouvelle construction | A l'intérieur de ces secteurs, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eléments de patrimoine bâti ou de paysage identifiés et protégés                   | Cf. article 7 des dispositions générales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter la typologie du tissu urbain et la continuité visuelle du front bâti existant, constituée par les façades des constructions et/ou des murs de clôtures le long de la voie ou espace public, si celle-ci peut être déterminée.

Selon ces critères, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit dans l'alignement des constructions existantes sur les terrains limitrophes, de manière à respecter la logique d'implantation des autres constructions sur la séquence de voie concernée,
- soit dans l'alignement des constructions existantes sur le terrain, dans le cas d'un projet d'extension en façade de voie ou emprise publique.

A défaut de pouvoir appliquer les cas visés ci-dessus :

- en zone UA : les constructions doivent être implantées entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques.
- en zones UBa et UBb : les constructions doivent être implantées entre 0 et 2 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques.

Dans le cas d'annexes dont la surface de plancher est inférieure à 12m<sup>2</sup>, elles pourront s'implanter à l'arrière de la construction principale et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Dans le cas de piscines enterrées, elles devront être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

##### 4.1.2 Règles particulières

- Une implantation différente des règles générales est admise dans les cas suivants :
  - . dans le cas d'un projet de construction neuve ou d'extension placé à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique,
  - . lorsque les dimensions importantes ou la configuration atypique de l'unité foncière justifie une implantation particulière des constructions projetées,
  - . si des raisons de sécurité routière nécessitent d'implanter la construction en recul, notamment dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies (visibilité à l'intersection).
  - . lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou paysager protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
  - . pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques, ou lorsque cela permet de créer ou de préserver un espace d'accueil et/ou de représentation d'équipement (du type parvis, cour...).

## 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 4.2.1 Règles générales :

Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions doivent être implantées :

- sur les 2 limites séparatives lorsque la façade du terrain est inférieure à 10 mètres,
- sur une seule limite séparative dans les autres cas, avec un recul minimum de 3 mètres depuis l'autre limite séparative,
- pour les annexes, elles pourront être implantées sur une seule limite séparative latérale :
  - si la hauteur totale est inférieure à 2,70m pour les structures légères,
  - si la hauteur totale inférieure à 3,50 mètres pour les structures lourdes.

Par rapport aux limites séparatives postérieure (de fond de terrain), les constructions doivent être implantées soit sur la limite séparative postérieure soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre de toute limite séparative (latérale ou postérieure).

Lorsqu'un fossé existe, les constructions devront conserver un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'axe du fossé.

Toutes les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux patrimoines paysagers identifiés et aux limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique.

### 4.2.2 Règles particulières :

- Une implantation différente des règles générales sera admise dans les cas suivants :
  - . lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou paysager protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
  - . lorsque les dimensions importantes ou la configuration atypique de l'unité foncière justifient une implantation particulière des constructions projetées,
  - . pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques, ou lorsque cela permet de créer ou de préserver un espace d'accueil et/ou de représentation d'équipement (du type parvis, cour...).

## 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En zone UA : non réglementé.
- En zones UBa et UBb : 70% maximum de la superficie du terrain.

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 5.2.1 Règles générales

Les constructions ne peuvent excéder 6 mètres à l'égout du toit, depuis le terrain naturel avant travaux.

Pour les annexes :

- en structure légère indépendante de la construction principale, la hauteur maximale est limitée à 2,70 mètres au faitage,
- en structure lourde indépendante de la construction principale, la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres au faitage.

#### 5.2.2 Règles particulières

- Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus pourra être admise ou imposée, afin d'assurer la qualité d'insertion des constructions projetées dans le cadre bâti existant.
  - dans le cas de constructions dans une "dent creuse" ou d'une surélévation, il pourra être imposé une hauteur correspondante, soit à la hauteur de l'une des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des constructions de la séquence de voie.
  - dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies ou espaces publics, la hauteur sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces public.
- Une hauteur supérieure aux maximums fixés à l'article 5.2.1 est admise en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur excède déjà ces maximums, sans dépasser la hauteur existante.
- Les règles de hauteur au paragraphe 5.2.1 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, antennes, ...).

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de constructions ou de restauration doivent s'inscrire dans la philosophie de la charte paysagère et architecturale du Pays Marennnes Oléron.
- Les projets de construction ou de restauration, par leur positionnement, leurs dimensions, leur volume, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti dans lequel le projet s'inscrit.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Tout pastiche est interdit.
- Les volumes vus depuis le domaine public ne peuvent pas être découpés par des porches, loggias, balcons, auvents, vérandas ou encore pergolas bioclimatiques. Les volumes compliqués, les étages partiels et les effets de tours sont interdits.

### 6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Volumétrie, seuil d'implantation et aspect général des constructions
  - En cas de surélévation, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
  - La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.
- Façades
  - Les bâtiments en moellons ou pierre sèches devront conserver leur aspect. L'adjonction de ciment ou mortier est interdite.
  - Les matériaux traditionnels apparents (pierre de taille ou moellons) auront des joints clairs ou du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau.
  - Les enduits seront de finition talochés ou lissés, de ton pierre naturelle (très clair) ou blanc.
  - D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées si le vocabulaire architectural est maîtrisé et que le projet s'intègre de façon qualitative dans son environnement.
  - Tout mur en limite séparative devra être traité en harmonie avec les constructions existantes.
  - Toute imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ou moellon et les mouchetis gros ou fin tyrolien sont interdits.
  - En cas d'isolation par l'extérieur, les murs devront être obligatoirement enduits.
- Toitures
  - En zones UBa et UBb, les couvertures seront en tuiles creuses ou romane de teinte naturelle.
  - En zone UA : couvertures non réglementées
  - La pente de toit ne fera pas saillie sur les murs pignons.  
En sus, en zones UBa et UBb, la rive sera à la saintongeaise.
  - Dans le cas d'une restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens et la pose en chapeau de courants neufs sera privilégiée.

- Les conduits extérieurs de cheminée seront de base rectangulaire ou carré, en maçonnerie enduite ou en pierre et sans ouvrage préfabriqué apparent.
- Les châssis de toit vus depuis le domaine public sont interdits.
- Les toitures terrasses et les façades et toitures végétalisées pourront être autorisées uniquement sur les parties non visibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas au site Muséal de la Maison Paysanne.

#### ▪ Ouvertures

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les appuis de fenêtre seront réduits à la largeur de l'ouverture.
- Les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les baies pourront être autorisées uniquement sur les parties non visibles depuis le domaine public.
- Pour les constructions anciennes en pierre, les nouveaux percements seront réalisés en pierres de taille et seront enduits uniquement dans le cas d'une transformation importante en habitation.
- En sus, en zones UBa et UBb, les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installés en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.

#### ▪ Menuiseries

- Les menuiseries extérieures respecteront la palette de couleurs "couleurs claire, maison de ville", "nuances des bleus" ou "gamme des verts" de la charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron. La palette de couleurs autorisées est annexée au présent règlement.
- Les portes pleines (entrée et service) seront sans jour "demi circulaire" et sans cintre.
- Les volets vus du domaine public seront obligatoirement des volets battants.
- Les portes de garage seront pleines, sans jour (oculus ou autres formes d'éclaircissement).

#### ▪ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes accolés à la construction principale sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale sont soumis aux dispositions suivantes :
  - annexes en structure légère (qui doivent être inférieures à 12m<sup>2</sup>) :
    - les parois devront être en bois lasuré ou peint dans les couleurs suivantes (noir, vert foncé, bleu foncé) ou en bois traité à cœur, laissé brut. Les bardages bois doivent présenter une pose verticale,
    - la couverture devra être en bardeaux bitumeux de teinte foncée ou en tuiles de terre cuite. Les tuiles de terre cuite seront obligatoires si l'annexe est vue depuis le domaine public.
  - annexes en structure lourde :
    - les parois devront être en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur le plus proche ou en pierre de pays
    - la couverture devra être en tuile de terre cuite

### 6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS D'EQUIPEMENTS OU D'ACTIVITES

Des aspects de façades, de toitures, d'ouvertures et menuiseries, différents de ceux prévus à l'alinéa 6.2 sont admis selon les dispositions suivantes.

- Equipements d'intérêt collectif et de services publics
  - Les façades, toitures, ouvertures et menuiseries des bâtiments d'équipements pourront faire l'objet d'une conception architecturale et d'un traitement particuliers, dans un objectif de mise en valeur du caractère public ou d'intérêt collectif de la construction, et en cohérence avec son usage projeté.
- Autres constructions :
  - Les autres constructions dont la vocation est autorisée dans les zones UA et UB mettront préférentiellement en œuvre les dispositions prévues à l'alinéa 6.2.
  - Dans tous les cas, les constructions et aménagements réalisés veilleront à leur compatibilité d'aspect avec les constructions résidentielles du secteur.
  - Les façades commerciales ou assimilées (d'activités de services ...), présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.
  - La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples : les dites façades devront être réalisées en matériaux résistant de qualité.

### 6.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE, DES DISPOSITIFS DE PERFORMANCE THERMIQUE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique, et intégration architecturale et paysagère. Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
  - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires ou d'une végétalisation en toiture ne doit pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
  - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats.
  - . les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être installés sur les façades des bâtiments
  - . les systèmes de récupération des eaux pluviales, s'ils sont en façade, doivent être installés sur la ou les façades arrière des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques.
  - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article.
- Les équipements extérieurs, tels que climatiseurs et pompes à chaleur (liste non exhaustive), seront installés au sol ou intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par un dispositif bâti ou végétal et seront de préférence non visibles depuis le domaine public.

## 6.5. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

### ▪ Dispositions générales

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés, le cas échéant restaurés et prolongés, sans rehausse.
- Sont interdits en clôture : les claustras et panneaux occultants.
- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation par submersion marine, les clôtures sont soumises à un principe de transparence hydraulique (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux), et devront respecter les principes du règlement du PPRN.
- Les coffrets et les boîtes à lettres seront intégrés dans le bâti de la clôture.
- Une clôture ne peut être implantée à moins de 50 cm d'un poteau incendie existant, conformément au RDDECI, afin de respecter l'espace de dégagement nécessaire.

### ▪ Dispositions d'aspect et de hauteur des clôtures

- Les clôtures ne doivent pas excéder :
  - . en zone UA : 2,20 mètre de hauteur,
  - . en zones UBa et UBb : 1,60 mètre de hauteur en façade et 1,80 mètre en limites séparatives.
- Les clôtures en limites séparatives (latérale et postérieures) devront être composées :
  - . en zone UA, UBa et UBb :
    - soit d'un grillage vert tendu sur piquets métalliques et soubassement de 0,20 mètre maximum, le tout doublé ou non d'une haie vive,
    - soit d'une clôture grillagée rigide, pouvant être occultante avec un système de lamelles en bois ou en composite.
- Les clôtures en limites d'emprise et d'espace public :
  - . en zone UA :
    - elles seront composées :
      - . soit d'un mur plein, enduit ou en pierre (non surmonté de grille),
      - . soit dans le cas d'un faible recul de la construction, d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 mètre qui marquera l'alignement de la rue,
  - . en zone UBa et UBb :
    - elles seront composées :
      - . soit d'un mur plein, enduit ou en pierre (non surmonté de grille),
      - . soit d'une clôture grillagée rigide, pouvant être occultante avec un système de lamelles en bois ou en composite,
      - . soit d'un grillage vert tendu sur piquets métalliques et soubassement de 0,20 mètre maximum, le tout doublé ou non d'une haie vive.

## ARTICLE 7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. PRINCIPES DU PROJET PAYSAGER

Le projet paysager doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant (le terrain et ses abords), en tenant compte notamment des espaces extérieurs avoisinants, de la forme du terrain, de la topographie, des arbres et des haies qui participent à la qualité du paysage, en particulier ceux faisant l'objet d'une protection par le PLU ou par une autre réglementation.

Le traitement des espaces non bâtis du projet doit être soigné et devront comporter au moins 2 arbres de haute tige d'essence locale (cf. annexe 1) par 100m<sup>2</sup> de terrain.

Le positionnement des espaces verts de pleine terre et des plantations préservés ou réalisés viseront si possible à favoriser les continuités écologiques, en articulation avec les espaces verts, naturels et arborés limitrophes au terrain.

Les haies mono spécifiques sont proscrites. Idéalement, elles seront constituées aux deux tiers de variétés locales à feuilles caduques (cf. annexe 1).

Les arbres et arbustes devront respecter la palette végétale annexée au présent document.

Toute espèce envahissante est interdite.

Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage des voiries et des accès (largeur maximale de 4ml).

### 7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES PERMEABLES DE PLEINE TERRE

Les espaces perméables de pleine terre doivent représenter au minimum les pourcentages suivants par rapport à la superficie des espaces libres restant après construction sur le terrain (cf. définitions et modalités d'applications à l'article 10 des Dispositions générales).

Dans le cas d'opérations d'ensembles de constructions groupées ou collectives, les pourcentages prévus s'appliquent à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Ces pourcentages ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- terrains accueillant exclusivement des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- terrains d'assiette dans les secteurs de préservation et de développement commercial, pour les destinations de commerces et activités de services autorisés,
- terrains d'assiette d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

| Zone | Superficie du terrain         | Espaces perméables de pleine terre minimum |
|------|-------------------------------|--------------------------------------------|
| UA   | Non réglementé                |                                            |
| UB   | ≤ 250 m <sup>2</sup>          | 20%                                        |
|      | > 250 et ≤ 500 m <sup>2</sup> | 20%                                        |
|      | > 500 et ≤ 750 m <sup>2</sup> | 60%                                        |
|      | > 750 m <sup>2</sup>          | 70%                                        |

### 7.3. PRESERVATION ET PLANTATION D'ARBRES

Par principe, les arbres de haute tige existants doivent être conservés.

Dans le cas où un arbre devrait être abattu, il devra obligatoirement être remplacé sur le terrain d'assiette, selon le ratio "un pour un".

Sur les parcelles déjà bâties, tout abattage d'arbre de haute tige doit faire l'objet d'une demande préalable en Mairie.

Les aires de stationnement en aérien doivent être plantées ou végétalisées.

Dans le cadre de plantation, celles-ci (variété et nombre) doivent s'adapter au contexte urbain et spatial de chaque aire de stationnement. Il est admis des plantations disséminées sur l'aire de stationnement ou regroupées en poche.

## ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

### 8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent pas être transformés en habitation, sauf si le nombre de places initial est restitué à l'intérieur de la propriété.
- Les créations de places de stationnement définies à l'article 8.2 suivant s'appliquent uniquement dans le cas de projets de constructions neuves et de projets de changements de destination. Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création d'habitation(s) et ne crée pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres en application des dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (place uniquement), et d'environ 25 m<sup>2</sup> si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir.  
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- Les espaces dédiés au stationnement doivent être réalisés avec la prise en compte de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) : utilisation de matériaux perméables, utilisation de joints perméables, ou tous autres aménagements qualitatifs permettant la valorisation de la gestion pluviale. De fait, les espaces de stationnements totalement imperméabilisés sont proscrits, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
  - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (TCSP),
  - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des véhicules électriques ou hybrides.

### 8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Le nombre de stationnement devra répondre aux besoins spécifiques étudiés du projet de construction. Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent pas être transformés en habitation, sauf si le nombre de places initial est restitué à l'intérieur de la propriété.

| Destination                                           | Sous-destination                                                                   | Obligations minimales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                           | <p><u>Logements visés aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du CU</u> : 1 place par logement</p> <p><u>Autres logements</u></p> <p>. <i>en habitat individuel</i> :</p> <p>1 place par logement + 1 place par tranche de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher (au-delà de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher)</p> <p>. <i>en habitat collectif</i> :</p> <p>1 place par logement + 1 place par tranche de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher (au-delà de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher)</p> |
|                                                       | Hébergement                                                                        | 1 place par chambre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    | 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                       | Restauration                                                                       | 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant, lorsque celle-ci est supérieure à 30 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                | 1 place par chambre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                       | Cinéma                                                                             | 1 place pour 4 fauteuils                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | <p>1 place par classe + 1 place par emploi administratif pour les établissements d'enseignement</p> <p>1 place par tranche de 3 chambres pour les établissements de santé et d'action sociale</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | 1 place pour 4 fauteuils                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Bureau                                                                             | 1 place par tranche de 90 m <sup>2</sup> de SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | Non règlementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### 8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L.113-18 et suivants Code de la Construction et de l'Habitation

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

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

Les voies d'accès doivent être adaptées à la destination et à l'importance de l'opération qu'elles desservent et leurs caractéristiques doivent permettre l'accès à tous véhicules et notamment les véhicules de secours et de défense incendie. Tout obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre les incendies est interdit.

De manière générale, le regroupement des accès est à privilégier.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Pour les accès «véhicules» le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération, et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique devant le portail ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.

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 voies en impasse sont autorisées uniquement si leur partie terminale est aménagée de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours de défense incendie (cf. annexe 4 du présent règlement).

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier, ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

### ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## **10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements à ce réseau doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

## **10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
  - soit par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
  - soit par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales adapté au projet,

Dans tous les cas, 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.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration, les aménagements ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales devront être évacuées au caniveau de la rue ou du fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3l/s/ha.
- Lors de la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement, la continuité de l'écoulement naturel des eaux pluviales (fossé, noue) devra être maintenue. S'il existe un fossé, son franchissement se fera uniquement par l'aménagement d'un ponton ou un busage réduit à la largeur nécessaire pour accéder au terrain.
- Tout fossé, réseau de fossé et cours d'eau existant doit être conservé. Aucune construction nouvelle ne doit être édifiée sur un dispositif d'écoulement des eaux de surfaces.
- Tout fossé, réseau de fossé et cours d'eau existant doit être entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire, conformément à l'article 33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la Loi du 03/01/1924.

## **10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## **10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les aménageurs d'opérations d'ensemble destinés à la construction (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent assurer à leurs frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC ET UCa

### CARACTERE DES ZONES

La zone UC couvre les quartiers résidentiels pavillonnaires.

La zone UCa couvre les quartiers résidentiels pavillonnaires situés en périphérie immédiate du bourg et des noyaux villageois historiques.

Les zones UC et UCa sont en partie comprises dans les zones de risques "érosion et submersion marine" et "incendie feu de forêt" du PPRN

Dans ces parties, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant. Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

| Destination                                           | Sous-destination                                                                   | Interdite | Admise sous conditions | Admise sans condition |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | X         |                        |                       |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | X         |                        |                       |
| Habitation                                            | Logement                                                                           |           | X                      |                       |
|                                                       | Hébergement                                                                        |           | X                      |                       |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |           | X                      |                       |
|                                                       | Restauration                                                                       | X         |                        |                       |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | X         |                        |                       |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |           |                        | X                     |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |           | X                      |                       |
|                                                       | Cinéma                                                                             | X         |                        |                       |
|                                                       | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |           | X                      |                       |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |           | X                      |                       |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |           | X                      |                       |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X         |                        |                       |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               |           |                        | X                     |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |           |                        | X                     |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          | X         |                        |                       |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | X         |                        |                       |
|                                                       | Bureau                                                                             | X         |                        |                       |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X         |                        |                       |

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

### Dans les zones UC et UCa :

- *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

Conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs identifiés sur le Document Graphique, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement" :*

Les constructions nouvelles et changements de destination pour cette sous-destination sont admises à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le tissu urbain existant et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone

- *Conditions applicables à la sous-destination "Hébergement hôtelier et touristique" :*

Les constructions nouvelles et changements de destination pour cette sous-destination sont admises uniquement pour les hôtels, proposant moins de 10 chambres et à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le tissu urbain existant et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone

- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Seuls sont admis les constructions nouvelles et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- *Conditions applicables aux abris de jardin, garages indépendants et piscine :*

Ils ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité.

- *Conditions applicables aux groupes de garage :*

Ils ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont liés à une opération de construction.

### Les sous-destinations suivantes sont uniquement autorisées en zone UCa, dans les conditions suivantes :

- *Conditions applicables à la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" :*

Sont autorisées l'extension des activités artisanales et commerciales existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, dans la limite de 15% maximum de la surface de vente et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- *Conditions applicables aux sous-destinations "Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés", et "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis aux conditions suivantes :

- le volume et l'aspect des constructions doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- l'équipement projeté ne doivent pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, ou bien des nuisances de bruit ou olfactives pour le voisinage.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

| Usage et affectation des sols, activité                                                                        | Interdits | Admis sous conditions |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Affouillements et exhaussements de sols                                                                        |           | X                     |
| Activités de carrières ou gravières                                                                            | X         |                       |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs                | X         |                       |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)                             | X         |                       |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                                        | X         |                       |
| Installation de résidences démontables et mobiles constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs | X         |                       |
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol                                                    |           | X                     |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                                                                | X         |                       |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                                                                   | X         |                       |
| Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés                                         | X         |                       |

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur d'aléas d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol* :

Ces installations sont admises uniquement sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,60 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,60 mètre) présentes sur le terrain.

### ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

| Secteur ou site                                                                    | Dispositions applicables                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Espaces Boisés classés                                                             | Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est 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, conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. |
| Emplacements réservés                                                              | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés, désignés "ER", sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général, espaces verts, stationnement ou opérations de logements, précisés au tableau des réservations.                          |
| PPRN                                                                               | Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN applicable.                                                                                                                      |
| Secteurs de mixité sociale                                                         | Cf. article 4 des dispositions générales                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Secteurs à usage exclusif de résidence principale pour toute nouvelle construction | A l'intérieur de ces secteurs, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.                                                                                                                                                               |
| Eléments de patrimoine bâti identifiés et protégés                                 | Cf. article 7 des dispositions générales                                                                                                                                                                                                                                                  |

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer et des emprises publiques.

Lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état, mais implantée différemment (quel que soit le recul), la construction nouvelle peut être implantée avec le même recul.

Dans le cas d'annexes dont la surface de plancher est inférieure à 12m<sup>2</sup>, elles pourront s'implanter à l'arrière de la construction principale et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Dans le cas de piscines enterrées, elles devront être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsqu'un fossé existe, les constructions devront conserver un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'axe du fossé.

Toutes les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux patrimoines paysagers identifiés et aux limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique.

##### 4.1.2 Règles particulières

Une implantation différente des règles définies à l'alinéa 4.1.1 précédent est admise :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques,
- pour les extensions de constructions existantes implantées différemment,
- dans le cas de reconstruction à l'identique.

#### 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 4.2.1 Règles générales

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

Dans la zone UC, les constructions doivent être implantées :

- soit sur une seule limite séparative latérale, avec un recul minimum de 3 mètres depuis l'autre limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives latérales, avec un recul minimum de 3 mètres depuis chaque limite séparative.

Dans la zone UCa, les constructions doivent être implantées :

- soit sur les 2 limites séparatives lorsque la façade du terrain est inférieure à 10 mètres,
- soit sur une seule limite séparative dans les autres cas, avec un recul minimum de 3 mètres depuis l'autre limite séparative.

Implantations par rapport aux limites séparatives postérieures :

Les constructions doivent être implantées soit sur la limite séparative postérieure soit avec un recul minimum de 3 mètres.

#### Implantations spécifiques :

Les annexes pourront être implantées sur une seule limite séparative latérale :

- si la hauteur totale est inférieure à 2,70m pour les structures légères,
- si la hauteur totale inférieure à 3,50 mètres pour les structures lourdes.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre de toute limite séparative (latérale ou postérieure).

Lorsqu'un fossé existe, les constructions devront conserver un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'axe du fossé.

Toutes les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux patrimoines paysagers identifiés et aux limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique.

#### **4.2.2 Règles particulières**

- Une implantation différente des règles générales sera admise dans les cas suivants :
  - . lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou paysager protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
  - . lorsque les dimensions importantes ou la configuration atypique de l'unité foncière justifient une implantation particulière des constructions projetées,
  - . pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques, ou lorsque cela permet de créer ou de préserver un espace d'accueil et/ou de représentation d'équipement (du type parvis, cour...).

#### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les constructions non contigües doivent être édifiées à au moins 3 mètres de distance les unes des autres.

Seules les annexes et les piscines peuvent être implantées à une distance inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En zone UC : 40 % maximum de la superficie du terrain.
- En zone UCa : 60 % maximum de la superficie du terrain.

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 5.2.1 Règles générales

En zone UC, les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, depuis le terrain naturel avant travaux.

En zone UCa, les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, depuis le terrain naturel avant travaux.

Pour les annexes, en zone UC et UCa :

- en structure légère indépendante de la construction principale, la hauteur maximale est limitée à 2,70 mètres au faitage,
- en structure lourde indépendante de la construction principale, la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres au faitage.

#### 5.2.2 Règles particulières

- Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus pourra être admise ou imposée, afin d'assurer la qualité d'insertion des constructions projetées dans le cadre bâti existant.
  - dans le cas de constructions dans une "dent creuse" ou d'une surélévation, il pourra être imposé une hauteur correspondante, soit à la hauteur de l'une des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des constructions de la séquence de voie.
  - dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies ou espaces publics, la hauteur sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces public.
- Une hauteur supérieure aux maximums fixés à l'article 5.2.1 est admise en cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur excède déjà ces maximums, sans dépasser la hauteur existante.
- Les règles de hauteur au paragraphe 5.2.1 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, antennes, ...).

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de constructions ou de restauration doivent s'inscrire dans la philosophie de la charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron.
- Les projets de construction ou de restauration, par leur positionnement, leurs dimensions, leur volume, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti dans lequel le projet s'inscrit.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Tout pastiche est interdit.
- Les volumes vus depuis le domaine public ne peuvent pas être découpés par des porches, loggias, balcons, auvents, vérandas, ou encore pergolas bioclimatiques. Les volumes compliqués, les étages partiels et les effets de tours sont interdits.

### 6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

#### ■ Volumétrie, seuil d'implantation et aspect général des constructions

- En cas de surélévation, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.

#### ■ Façades

- Pour les murs en pierre ou moellons, l'adjonction de ciment ou mortier est interdite.
- Les matériaux traditionnels apparents (pierre de taille ou moellons) auront des joints clairs ou du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau.
- Toute imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ou moellon et les mouchetis gros ou fin tyrolien sont interdits.
- Les enduits seront de finition talochés ou lissés, de ton pierre naturelle (très clair) ou blanc.
- D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées si le vocabulaire architectural est maîtrisé et que le projet s'intègre de façon qualitative dans son environnement.
- Tout mur en limite séparative devra être traité en harmonie avec les constructions existantes,
- En cas d'isolation par l'extérieur, les murs devront être obligatoirement enduits.

#### ■ Toitures

- Les couvertures seront en tuiles creuses ou romane de teinte naturelle.
- La pente de toit ne fera pas saillie sur les murs pignons et la rive sera à la saintongeaise.
- Dans le cas d'une restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens et la pose en chapeau de courants neufs sera privilégiée.
- Les conduits extérieurs de cheminée seront de base rectangulaire ou carré, en maçonnerie enduite ou en pierre et sans ouvrage préfabriqué apparent.
- Les châssis de toit vus depuis le domaine public sont interdits.
- Les toitures terrasses et les façades et toitures végétalisées pourront être autorisées uniquement sur les parties non visibles depuis l'espace public.

### ▪ Ouvertures

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les appuis de fenêtre seront réduits à la largeur de l'ouverture.
- Les appuis de fenêtre devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les baies pourront être autorisées uniquement sur les parties non visibles depuis le domaine public.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installés en saillie des façades.

### ▪ Menuiseries

- Les menuiseries extérieures respecteront la palette de couleurs "couleurs claire, maison de ville", "nuances des bleus" ou "gamme des verts" de la charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron. La palette de couleurs autorisées est annexée au présent règlement.
- Les portes pleines (entrée et service) seront sans jour "demi circulaire" et sans cintre.
- Les volets vus du domaine public seront obligatoirement des volets battants.
- Les portes de garage seront pleines, sans jour (oculus ou autres formes d'éclairement).

### ▪ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes accolés à la construction principale sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale sont soumis aux dispositions suivantes :
  - annexes en structure légère (qui doivent être inférieures à 12m<sup>2</sup>) :
    - les parois devront être en bois lasuré ou peint dans les couleurs suivantes (noir, vert foncé, bleu foncé) ou en bois traité à cœur, laissé brut. Les bardages bois doivent présenter une pose verticale,
    - la couverture devra être en bardeaux bitumeux de teinte foncée ou en tuiles de terre cuite. Les tuiles de terre cuite seront obligatoires si l'annexe est vue depuis le domaine public.
  - annexes en structure lourde :
    - les parois devront être en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur le plus proche ou en pierre de pays
    - la couverture devra être en tuile de terre cuite

### **6.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE, DES DISPOSITIFS DE PERFORMANCE THERMIQUE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES**

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique, et intégration architecturale et paysagère. Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
  - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires ou d'une végétalisation en toiture ne doit pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
  - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
  - . les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être installés sur les façades des bâtiments
  - . les systèmes de récupération des eaux pluviales, s'ils sont en façade, doivent être installés sur la ou les façades arrière des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques.
  - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article.
- Les équipements extérieurs, tels que climatiseurs et pompes à chaleur (liste non exhaustive), seront installés au sol ou intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par un dispositif bâti ou végétal et seront de préférence non visibles depuis le domaine public.

### **6.4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES**

- Dispositions générales
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés, le cas échéant restaurés et prolongés, sans rehausse.
- Sont interdits en clôture : les claustras et panneaux occultants.
- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation par submersion marine, les clôtures sont soumises à un principe de transparence hydraulique (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux), et devront respecter les principes du règlement du PPRN.
- Les coffrets et les boîtes à lettres seront intégrés dans le bâti de la clôture.
- Une clôture ne peut être implantée à moins de 50 cm d'un poteau incendie existant, conformément au RDDECI, afin de respecter l'espace de dégagement nécessaire.

- Dispositions d'aspect et de hauteur des clôtures
- Les hauteurs de clôtures ne doivent pas excéder 1,60 mètre de hauteur en façade et 1,80 mètre en limites séparatives.
- Les clôtures en limites séparatives (latérale et postérieures) devront être composées :
  - soit d'une clôture grillagée rigide, pouvant être occultante avec un système de lamelles en bois ou en composite,
  - soit d'un grillage vert tendu sur piquets métalliques et soubassement de 0,20 mètre maximum, le tout doublé ou non d'une haie vive.
- Les clôtures en limites d'emprise et d'espace public :
  - . soit d'un mur plein, enduit ou en pierre (non surmonté de grille),
  - . soit d'une clôture grillagée rigide, pouvant être occultante avec un système de lamelles en bois ou en composite,
  - . soit d'un grillage vert tendu sur piquets métalliques et soubassement de 0,20 mètre maximum, le tout doublé ou non d'une haie vive.

## **ARTICLE 7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **7.1. PRINCIPES DU PROJET PAYSAGER**

Le projet paysager doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant (le terrain et ses abords), en tenant compte notamment des espaces extérieurs avoisinants, de la forme du terrain, de la topographie, des arbres et des haies qui participent à la qualité du paysage, en particulier ceux faisant l'objet d'une protection par le PLU ou par une autre réglementation.

Le traitement des espaces non bâtis du projet doit être soigné et devront comporter au moins 2 arbres de haute tige d'essence locale (cf. annexe 1) par 100m<sup>2</sup> de terrain.

Le positionnement des espaces verts de pleine terre et des plantations préservés ou réalisés viseront si possible à favoriser les continuités écologiques, en articulation avec les espaces verts, naturels et arborés limitrophes au terrain.

Les haies mono spécifiques sont prosrites. Idéalement, elles seront constituées aux deux tiers de variétés locales à feuilles caduques (cf. annexe 1).

Les arbres et arbustes devront respecter la palette végétale annexée au présent document. Toute espèce envahissante est interdite.

Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage des voiries et des accès (largeur maximale de 4ml).

## 7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

Les espaces perméables de pleine terre doivent représenter au minimum les pourcentages suivants par rapport à la superficie des espaces libres restant après construction sur le terrain (cf. définitions et modalités d'applications à l'article 10 des Dispositions générales).

Dans le cas d'opérations d'ensembles de constructions groupées ou collectives, les pourcentages prévus s'appliquent à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Ces pourcentages ne s'appliquent pas dans le cas de terrains accueillant exclusivement des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

### ▪ Dans la zone UC

| Zone | Superficie du terrain         | Espaces perméables de pleine terre minimum |
|------|-------------------------------|--------------------------------------------|
| UC   | ≤ 250 m <sup>2</sup>          | 40%                                        |
|      | > 250 et ≤ 500 m <sup>2</sup> | 50%                                        |
|      | > 500 et ≤ 750 m <sup>2</sup> | 60%                                        |
|      | > 750 m <sup>2</sup>          | 70%                                        |

### ▪ Dans la zone UCa

| Zone | Superficie du terrain         | Espaces perméables de pleine terre minimum |
|------|-------------------------------|--------------------------------------------|
| UCa  | ≤ 250 m <sup>2</sup>          | 20%                                        |
|      | > 250 et ≤ 500 m <sup>2</sup> | 20%                                        |
|      | > 500 et ≤ 750 m <sup>2</sup> | 60%                                        |
|      | > 750 m <sup>2</sup>          | 70%                                        |

## 7.3. PRESERVATION ET PLANTATION D'ARBRES

Par principe, les arbres de haute tige existants doivent être conservés.

Dans le cas où un arbre devrait être abattu, il devra obligatoirement être remplacé sur le terrain d'assiette, selon le ratio "un pour un".

Sur les parcelles déjà bâties, tout abattage d'arbre de haute tige doit faire l'objet d'une demande préalable en Mairie.

Les aires de stationnement en aérien doivent être plantées ou végétalisées.

Dans le cadre de plantation, celles-ci (variété et nombre) doivent s'adapter au contexte urbain et spatial de chaque aire de stationnement. Il est admis des plantations disséminées sur l'aire de stationnement ou regroupées en poche.

## ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

### 8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les créations de places de stationnement définies à l'article 8.2 suivant s'appliquent uniquement dans le cas de projets de constructions neuves et de projets de changements de destination. Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création d'habitation(s) et ne crée pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres en application des dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (place uniquement), et d'environ 25 m<sup>2</sup> si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir.  
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- Les espaces dédiés au stationnement doivent être réalisés avec la prise en compte de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) : utilisation de matériaux perméables, utilisation de joints perméables, ou tous autres aménagements qualitatifs permettant la valorisation de la gestion pluviale. De fait, les espaces de stationnements totalement imperméabilisés sont proscrits, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
  - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (TCSP),
  - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des véhicules électriques ou hybrides.

## 8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

| Destination                                                                                                  | Sous-destination                                                                   | Obligations minimales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                                                                                                   | Logement                                                                           | <p><u>Logements visés aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du CU</u> : 1 place par logement</p> <p><u>Autres logements</u></p> <p>. <i>en habitat individuel</i> :</p> <p>1 place par logement + 1 place par tranche de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher (au-delà de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher)</p> <p>. <i>en habitat collectif</i> :</p> <p>1 place par logement + 1 place par tranche de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher (au-delà de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher)</p> |
|                                                                                                              | Hébergement                                                                        | 1 place par chambre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Commerce et activités de service                                                                             | Artisanat et commerce de détail                                                    | 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                              | Restauration                                                                       | 1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant, lorsque celle-ci est supérieure à 30 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                              | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                | 1 place par chambre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                              | Cinéma                                                                             | 1 place pour 4 fauteuils                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics                                                          | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics<br>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | <p>1 place par classe + 1 place par emploi administratif pour les établissements d'enseignement</p> <p>1 place par tranche de 3 chambres pour les établissements de santé et d'action sociale</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      | 1 place pour 4 fauteuils                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                              | Équipements sportifs                                                               | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | Non réglementé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire                                                        | Bureau                                                                             | 1 place par tranche de 90 m <sup>2</sup> de SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**SP = Surface de plancher**

### 8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L.113-18 et suivants Code de la Construction et de l'Habitation

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds de parcelles voisins.
- Les voies d'accès doivent être adaptées à la destination et à l'importance de l'opération qu'elles desservent et leurs caractéristiques doivent permettre l'accès à tous véhicules et notamment les véhicules de secours et de défense incendie. Tout obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre les incendies est interdit.
- De manière générale, le regroupement des accès est à privilégier.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
- Pour les accès «véhicules» le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération, et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique devant le portail ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.
- 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 voies en impasse sont autorisées uniquement si leur partie terminale est aménagée de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours de défense incendie (cf. annexe 4).

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier, ...). Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.
- L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

## **ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements à ce réseau doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

### **10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
  - soit par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
  - soit par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales adapté au projet,

Dans tous les cas, 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.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration, les aménagements ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales devront être évacuées au caniveau de la rue ou du fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3l/s/ha.
- Lors de la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement, la continuité de l'écoulement naturel des eaux pluviales (fossé, noue) devra être maintenue. S'il existe un fossé, son franchissement se fera uniquement par l'aménagement d'un ponton ou un busage réduit à la largeur nécessaire pour accéder au terrain.
- Tout fossé, réseau de fossé et cours d'eau existant doit être conservé. Aucune construction nouvelle ne doit être édifée sur un dispositif d'écoulement des eaux de surfaces.
- Tout fossé, réseau de fossé et cours d'eau existant doit être entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire, conformément à l'article 33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la Loi du 03/01/1924.

### **10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### **10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les aménageurs d'opérations d'ensemble destinés à la construction (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent assurer à leurs frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DES ZONES

La zone UE est destinée à l'accueil et au développement d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'aménagements répondant à ces fonctions.

Elle concerne le secteur destiné à accueillir les activités touristiques et saisonnières u Port des Salines.

La zone UE est comprise dans les zones de risques "érosion et submersion marine" du PPRN

Dans cette partie, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant. Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

| Destination                                           | Sous-destination                                                                   | Interdite | Admise sous conditions | Admise sans condition |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | X         |                        |                       |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | X         |                        |                       |
| Habitation                                            | Logement                                                                           | X         |                        |                       |
|                                                       | Hébergement                                                                        | X         |                        |                       |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |           | X                      |                       |
|                                                       | Restauration                                                                       |           | X                      |                       |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | X         |                        |                       |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X         |                        |                       |
|                                                       | Hôtels                                                                             | X         |                        |                       |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                   | X         |                        |                       |
|                                                       | Cinéma                                                                             | X         |                        |                       |
|                                                       | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X         |                        |                       |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |           | X                      |                       |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X         |                        |                       |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |           | X                      |                       |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               | X         |                        |                       |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | X         |                        |                       |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          | X         |                        |                       |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | X         |                        |                       |
|                                                       | Bureau                                                                             |           | X                      |                       |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X         |                        |                       |

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UE sont admis :

- les constructions et installations à destination d'Équipement d'intérêt collectif et de service public,
- les constructions et installations des sous-destinations "*Artisanat et commerces de détail*", "*Restauration*" et "*Bureaux*", qui sont liées au fonctionnement ou à l'animation des activités du Port des Salines,
- les constructions et installations de la sous-destination "*Salle d'Art et de Spectacle*" qui sont liées au fonctionnement ou à l'animation musée du Port des Salines,
- les aménagements divers nécessaires au fonctionnement du Port des Salines.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

| Usage et affectation des sols, activité                                                         | Interdits | Admis sous conditions |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Affouillements et exhaussements de sols                                                         |           | X                     |
| Activités de carrières ou gravières                                                             | X         |                       |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs | X         |                       |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)              | X         |                       |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                         | X         |                       |
| Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs    | X         |                       |
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol                                     | X         |                       |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                                                 | X         |                       |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                                                    | X         |                       |
| Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés                          | X         |                       |

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur d'aléas d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

### ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

| Secteur ou site | Dispositions applicables                                                                                                                          |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PPRN            | Les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN applicable. |

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum de l'axe des voies communales

Une implantation différente est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

#### 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum des limites séparatives.

Lorsqu'un fossé existe, les constructions doivent conserver un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'axe du fossé.

Toutes les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux patrimoines paysagers identifiés et aux limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique.

Une implantation différente de celles prévues ci-dessus est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

## **ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne peuvent pas excéder 5 mètres au faitage, calculée depuis le terrain naturel avant travaux.

Pour les annexes :

- en structure légère indépendante de la construction principale, la hauteur maximale est limitée à 2,70 mètres au faitage,
- en structure lourde indépendante de la construction principale, la hauteur maximale est limitée à 5 mètres au faitage.

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, antennes, ...).

## **ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

- Les projets de constructions ou de restauration doivent s'inscrire dans la philosophie de la charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron.
- Les projets de construction ou de restauration, par leur positionnement, leurs dimensions, leur volume, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être similaires aux constructions et aménagements existants sur le secteur afin de conserver les caractéristiques propres au secteur du port des Salines.

## **ARTICLE 7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **7.1. PRINCIPES DU PROJET PAYSAGER**

Le projet paysager doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant (le terrain et ses abords), en tenant compte notamment des espaces extérieurs avoisinants, de la forme du terrain, de la topographie, des arbres et des haies qui participent à la qualité du paysage, en particulier ceux faisant l'objet d'une protection par le PLU ou par une autre réglementation.

Le positionnement des espaces verts de pleine terre et des plantations préservés ou réalisés viseront si possible à favoriser les continuités écologiques, en articulation avec les espaces verts, naturels et arborés limitrophes au terrain.

Les haies mono spécifiques sont proscrites. Idéalement, elles seront constituées aux deux tiers de variétés locales à feuilles caduques (cf. annexe 1).

Les arbres et arbustes devront respecter la palette végétale annexée (cf. annexe 1).

Toute espèce envahissante est interdite.

Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage des voiries et des accès (largeur maximale de 4ml).

Les bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés de façon à ne pas nuire au paysage.

## **7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES PERMEABLES DE PLEINE TERRE**

Non réglementé

### **7.3. PRESERVATION ET PLANTATION D'ARBRES**

Par principe, les arbres existants doivent être conservés.

Dans le cas où un arbre devrait être abattu, il devra obligatoirement être remplacé sur le terrain d'assiette, selon le ratio "un pour un".

Sur les parcelles déjà bâties, tout abattage d'arbre de haute tige doit faire l'objet d'une demande préalable en Mairie.

Les aires de stationnement en aérien doivent être plantées ou végétalisées.

Dans le cadre de plantation, celles-ci (variété et nombre) doivent s'adapter au contexte urbain et spatial de chaque aire de stationnement. Il est admis des plantations disséminées sur l'aire de stationnement ou regroupées en poche.

## **ARTICLE 8 - STATIONNEMENT**

### **8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALE**

Les espaces dédiés au stationnement doivent être réalisés avec la prise en compte de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) : utilisation de matériaux perméables, utilisation de joints perméables, ou tous autres aménagements qualitatifs permettant la valorisation de la gestion pluviale. De fait, les espaces de stationnements totalement imperméabilisés sont proscrits, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

### **8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des équipements ou activités à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### **8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS**

Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L.113-18 et suivants Code de la Construction et de l'Habitation

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds de parcelles voisins.
- Les voies d'accès doivent être adaptées à la destination et à l'importance de l'opération qu'elles desservent et leurs caractéristiques doivent permettre l'accès à tous véhicules et notamment les véhicules de secours et de défense incendie. Tout obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre les incendies est interdit.
- De manière générale, le regroupement des accès est à privilégier.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
- Pour les accès «véhicules» le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération, et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique devant le portail ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.
- 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 voies en impasse sont autorisées uniquement si leur partie terminale est aménagée de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours de défense incendie (cf. annexe 4).

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

- Les constructions, installations et aménagements divers doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons. Les continuités des parcours piétons en liaison avec les cheminements existants doivent être maintenues.
- L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

## **ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements à ce réseau doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Les effluents professionnels devront faire l'objet d'un pré traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur,

### **10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage. Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Lors de la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement, la continuité de l'écoulement naturel des eaux pluviales (fossé, noue) devra être maintenue. S'il existe un fossé, son franchissement se fera uniquement par l'aménagement d'un ponton ou un busage réduit à la largeur nécessaire pour accéder au terrain.

Dans le cas d'aménagements réalisés sur le terrain, ils devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales, s'il existe. Dans le cas où le réseau est existant, l'aménagement en vue d'un raccordement devra faire l'objet d'une autorisation de la commune. En cas d'absence de réseau, un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain.

Tout fossé, réseau de fossé et cours d'eau existant doit être conservé. Aucune construction nouvelle ne doit être édifiée sur un dispositif d'écoulement des eaux de surfaces.

Tout fossé, réseau de fossé et cours d'eau existant doit être entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire, conformément à l'article 33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la Loi du 03/01/1924.

### **10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UT1, UT2 ET UTh

### CARACTERE DES ZONES

Les zones UT "avec indice" sont des zones destinées à l'hébergement touristique, accompagné de services, installations de loisirs et locaux divers liées au fonctionnement des sites concernés.

- La zone UT1 couvrent les sites d'hébergements touristiques légers et de plein air, de type camping/ caravanage.
- La zone UT2 couvre le site d'un village-vacances.
- La zone UTh couvre le site hôtelier des Alizés, pouvant être soit conforté par de nouvelles unités touristiques, soit diversifié par l'accueil d'habitat, à condition que l'activité hôtelière soit préservée.

De façon partielle, la zone UT1 (camping au nord de la commune), ainsi que la zone UTh (en bordure nord) sont comprises dans les zones de risques "érosion et submersion marine" du PPRN.

La zone UT1 et la zone UT2 concernent des espaces compris dans les zones de risque "incendie feu de forêt" du PPRN.

Dans ces espaces, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant. Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

| Destination                                           | Sous-destination                                                                   | Interdite | Admise sous conditions | Admise sans condition |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | X         |                        |                       |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | X         |                        |                       |
| Habitation                                            | Logement                                                                           |           | X                      |                       |
|                                                       | Hébergement                                                                        | X         |                        |                       |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |           | X                      |                       |
|                                                       | Restauration                                                                       |           | X                      |                       |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | X         |                        |                       |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |           | X                      |                       |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |           | X                      |                       |
|                                                       | Cinéma                                                                             | X         |                        |                       |
|                                                       | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X         |                        |                       |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |           | X                      |                       |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X         |                        |                       |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X         |                        |                       |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               |           | X                      |                       |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | X         |                        |                       |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          | X         |                        |                       |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | X         |                        |                       |
|                                                       | Bureau                                                                             |           | X                      |                       |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X         |                        |                       |

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- Les constructions et installations des sous-destinations "Hébergement hôtelier et touristique", sont admises :
  - en zone UT1 : à condition d'être réalisés sous la forme ou dans le cadre d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, et à condition de ne pas conduire à augmenter la capacité d'accueil existante,
  - en zone UT2 : à condition de ne pas être réalisés sous la forme d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un hôtel,
  - en zone UTh : à condition d'être réalisés sous la forme d'hôtel, ou alors sous forme de résidence de tourisme, à condition qu'une partie hôtel soit conservée.
- Les constructions et installations des sous-destinations "*Restauration*", "*Activités de services recevant une clientèle*", "*Equipements sportifs*" et "*Bureau*", qui sont liées au fonctionnement ou à l'animation du site d'hébergements touristiques,
- Les constructions et installations de la sous-destination "*Artisanat et commerce de détail*", qui répondent strictement aux besoins des occupants des hébergements touristiques du site, alimentaires ou en petits équipements,
- Les constructions et installations des sous-destinations "*Logement*" :
  - qui sont strictement nécessaires :
    - . soit au gardiennage du site, dans la limite d'1 logement par site,
    - . soit à l'hébergement des travailleurs saisonniers du site.
  - uniquement en zone UTh, à condition que le projet global garantisse la préservation de l'activité hôtelière.
- Les aménagements nécessaires au fonctionnement et à l'animation du site d'hébergements touristiques et de ses équipements, à l'organisation de l'accueil du public, ou bien nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, installations et ouvrages de la sous-destination "*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*" à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

| Usage et affectation des sols, activité                                                         | Interdits | Admis sous conditions |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Affouillements et exhaussements de sols                                                         |           | X                     |
| Activités de carrières ou gravières                                                             | X         |                       |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs | X         |                       |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)              | X         |                       |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                         | X         |                       |
| Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs    | X         |                       |
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol                                     |           | X                     |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                                                 | X         |                       |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                                                    | X         |                       |
| Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés                          | X         |                       |

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou de stabilité des constructions,
- le remaniement d'une emprise déjà bâtie ou aménagée située en dessous du niveau naturel du sol.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur d'aléas d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Ces installations sont admises uniquement sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,60 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,60 mètre) présentes sur le terrain.

### ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

| Secteur ou site | Dispositions applicables                                                                                                                                                                |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PPRN            | <u>Dans les secteurs UT1 et UTh</u> , les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN applicable. |

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

### **ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

##### **4.1.1 Règles générales**

Les constructions doivent être implantées :

- à 10 mètres minimum de l'axe des voies communales,
- à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

##### **4.1.2 Règles particulières**

Une implantation différente des règles définies à l'alinéa 4.1.1 précédent est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

#### **4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **4.2.1 Règles générales**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.

Lorsqu'un fossé existe, les constructions devront conserver un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'axe du fossé.

Toutes les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux patrimoines paysagers identifiés et aux limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique.

##### **4.2.2 Règles particulières**

Une implantation différente de la règle de recul définie à l'alinéa 4.1.1 précédent est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

#### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit supérieure à 4 mètres.

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UT1 : 10% maximum de la superficie du terrain

En zone UT2 : non réglementé

En zone UTh : 60% maximum de la superficie du terrain.

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 5.2.1 Règles générales

Dans la zone UT1, la hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à :

- 4,5 mètres au faitage, pour les hébergements et services communs,
- 7 mètres au faitage pour les pavillons à usage collectif (salles de réunions, réfectoires, ...),
- 2,70 mètres au faitage, pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale lorsqu'elles sont en structure légère,
- 4,5 mètres au faitage, pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale lorsqu'elles sont en structure lourde,
- 10 m pour les constructions liées aux équipements aquatiques.

Dans la zone UT2, la hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à :

- 7 mètres au faitage,
- 2,70 mètres au faitage, pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale lorsqu'elles sont en structure légère,
- 4,5 mètres au faitage, pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale lorsqu'elles sont en structure lourde,
- 10 m pour les constructions liées aux équipements aquatiques.

Dans la zone UTh, la hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à :

- 6,50 mètres à l'égout du toit,
- 2,70 mètres au faitage, pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale lorsqu'elles sont en structure légère,
- 4,5 mètres au faitage, pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale lorsqu'elles sont en structure lourde.

#### 5.2.2 Règles particulières

Les règles de hauteur au paragraphe 5.2.1 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, antennes, ...).

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de constructions ou de restauration doivent s'inscrire dans la philosophie de la charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron.
- Les projets de construction ou de restauration, par leur positionnement, leurs dimensions, leur volume, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti dans lequel le projet s'inscrit.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Tout pastiche est interdit.
- Les volumes vus depuis le domaine public ne peuvent pas être découpés par des porches, loggias, balcons, auvents, vérandas ou encore pergolas bioclimatiques. Les volumes compliqués, les étages partiels et les effets de tours sont interdits.  
Seul en zone UTh sont autorisés les balcons et les terrasses.

### 6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Volumétrie, seuil d'implantation et aspect général des constructions
  - En cas de surélévation, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
  - La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.
- Façades
  - Pour les murs en pierre ou moellons, l'adjonction de ciment ou mortier est interdite.
  - L'utilisation d'éléments lourds (pierres, briques, béton armé, ...) est obligatoire pour les murs porteurs.
  - Les matériaux traditionnels apparents (pierre de taille ou moellons) auront des joints clairs ou du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau.
  - Toute imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ou moellon et les mouchetis gros ou fin tyrolien sont interdits.
  - Les enduits seront de finition talochés ou lissés, de ton pierre naturelle (très clair) ou blanc.
  - D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées si le vocabulaire architectural est maîtrisé et que le projet s'intègre de façon qualitative dans son environnement.
  - En cas d'isolation par l'extérieur, les murs devront être obligatoirement enduits.

### ■ Toitures

- Les couvertures seront en tuiles creuses ou romane de teinte naturelle.
- La pente de toit ne fera pas saillie sur les murs pignons et la rive sera à la saintongaise.
- Les galeries couvertes seront autorisées, à l'exclusion du porche limité par une colonne ou un pilier porteur isolé à son angle.
- Dans le cas d'une restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens et la pose en chapeau de courants neufs sera privilégiée.
- Les conduits extérieurs de cheminée seront de base rectangulaire ou carré, en maçonnerie enduite ou en pierre et sans ouvrage préfabriqué apparent.
- Les châssis de toit vus depuis le domaine public sont interdits.
- Les toitures terrasses et les façades et toitures végétalisées pourront être autorisées uniquement sur les parties non visibles depuis l'espace public.

### ■ Ouvertures

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les appuis de fenêtre seront réduits à la largeur de l'ouverture.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les baies et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées uniquement sur les parties non visibles depuis le domaine public.

### ■ Menuiseries

- Les menuiseries extérieures respecteront la palette de couleurs "couleurs claire, maison de ville", "nuances des bleus" ou "gamme des verts" de la charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron. La palette de couleurs autorisées est annexée au présent règlement.
- Les portes pleines (entrée et service) seront sans jour "demi circulaire" et sans cintre.
- Les volets vus du domaine public seront obligatoirement des volets battants.
- Les portes de garage seront pleines, sans jour (oculus ou autres formes d'éclairément).

### ■ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes accolés à la construction principale sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale sont soumis aux dispositions suivantes :
  - annexes en structure légère (qui doivent être inférieures à 12m<sup>2</sup>) :
    - les parois devront être en bois lasuré ou peint dans les couleurs suivantes (noir, vert foncé, bleu foncé) ou en bois traité à cœur, laissé brut. Les bardages bois doivent présenter une pose verticale,
    - la couverture devra être en bardeaux bitumeux de teinte foncée ou en tuiles de terre cuite. Les tuiles de terre cuite seront obligatoires si l'annexe est vue depuis le domaine public.
  - annexes en structure lourde :
    - les parois devront être en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur le plus proche ou en pierre de pays
    - la couverture devra être en tuile de terre cuite

### **6.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE, DES DISPOSITIFS DE PERFORMANCE THERMIQUE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES**

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique, et intégration architecturale et paysagère. Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
  - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires ou d'une végétalisation en toiture ne doit pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
  - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
  - . les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être installés sur les façades des bâtiments
  - . les systèmes de récupération des eaux pluviales, s'ils sont en façade, doivent être installés sur la ou les façades arrière des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques.
  - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article.
- Les équipements extérieurs, tels que climatiseurs et pompes à chaleur (liste non exhaustive), seront installés au sol ou intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par un dispositif bâti ou végétal et seront de préférence non visibles depuis le domaine public.

### **6.4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES**

- Dispositions générales
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
- Sont interdits en clôture : les claustras et panneaux occultants.
- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation par submersion marine, les clôtures sont soumises à un principe de transparence hydraulique (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux), et devront respecter les principes du règlement du PPRN.
- Les coffrets et les boîtes à lettres seront intégrés dans le bâti de la clôture.
- Une clôture ne peut être implantée à moins de 50 cm d'un poteau incendie existant, conformément au RDDECI, afin de respecter l'espace de dégagement nécessaire.

- Dispositions d'aspect et de hauteur des clôtures
- Les hauteurs de clôtures ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur.
- Les clôtures devront être composées :
  - soit d'un mur construit en maçonnerie de moellons de pays à joints clairs ou en agglomérés enduits à la chaux de couleur blanche,
  - soit d'une clôture végétale dense entretenue et composée d'essences locales (cf. annexe 1),
  - soit d'une clôture tendue sur grillage et piquets peints en vert, pouvant être doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 1).

## ARTICLE 7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. PRINCIPES DU PROJET PAYSAGER

Le projet paysager doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant (le terrain et ses abords), en tenant compte notamment des espaces extérieurs avoisinants, de la forme du terrain, de la topographie, des arbres et des haies qui participent à la qualité du paysage, en particulier ceux faisant l'objet d'une protection par le PLU ou par une autre réglementation.

Le positionnement des espaces verts de pleine terre et des plantations préservés ou réalisés viseront si possible à favoriser les continuités écologiques, en articulation avec les espaces verts, naturels et arborés limitrophes au terrain.

Les haies mono spécifiques sont proscrites. Idéalement, elles seront constituées aux deux tiers de variétés locales à feuilles caduques (cf. annexe).

Les arbres et arbustes devront respecter la palette végétale annexée au présent document.

Toute espèce envahissante est interdite.

Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage des voiries et des accès (largeur maximale de 4ml).

Les bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés de façon à ne pas nuire au paysage.

### 7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES PERMEABLES DE PLEINE TERRE

Les espaces perméables de pleine terre doivent représenter au minimum les pourcentages suivants par rapport à la superficie des espaces libres restant après construction sur le terrain (cf. définitions et modalités d'applications à l'article 10 des Dispositions générales).

Ces pourcentages ne s'appliquent pas dans le cas de terrains accueillant exclusivement des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

| Zone | Superficie du terrain | Espaces perméables de pleine terre minimum |
|------|-----------------------|--------------------------------------------|
| UT1  | Toutes superficies    | 50% à l'échelle du secteur de zone UT1     |
| UT2  | Toutes superficies    | 35% à l'échelle du secteur de zone UT2     |
| UTh  | Toutes superficies    | 40% à l'échelle du secteur de zone UTh     |

### 7.3. PRESERVATION ET PLANTATION D'ARBRES

#### En zones UT1 et UT2 :

Par principe, les arbres existants doivent être conservés.

Dans le cas où un arbre devrait être abattu, il devra obligatoirement être remplacé sur le terrain d'assiette, selon le ratio "un pour un".

Sur les parcelles déjà bâties, tout abattage d'arbre de haute tige doit faire l'objet d'une demande préalable en Mairie.

#### Sur toutes les zones :

Les aires de stationnement en aérien doivent être plantées ou végétalisées, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200m<sup>2</sup> de stationnement.

Dans le cadre de plantation, celles-ci (variété et nombre) doivent s'adapter au contexte urbain et spatial de chaque aire de stationnement. Il est admis des plantations disséminées sur l'aire de stationnement ou regroupées en poche.

## ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

### 8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALE

Les espaces dédiés au stationnement doivent être réalisés avec la prise en compte de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) : utilisation de matériaux perméables, utilisation de joints perméables, ou tous autres aménagements qualitatifs permettant la valorisation de la gestion pluviale. De fait, les espaces de stationnements totalement imperméabilisés sont proscrits, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

### 8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des établissements d'hébergements touristiques (clientèle + salariés) à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

#### Dans les zones UT1 et UT2 :

Il doit être prévu :

- une aire d'attente/accueil de la clientèle accessible depuis la voie publique,
- un parking de nuit.

#### Dans la zone UTh :

Il doit être prévu :

- hôtel : 1 place par chambre.

- logement en habitat individuel :

1 place par logement en-dessous de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

2 places par logement à partir de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- logement en habitat collectif :

1 place par logement en-dessous de 57 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

1,5 place par logement entre 57 et 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

2 places par logement à partir de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- hébergement :

1 place par chambre

| Destination | Sous-destination | Obligations minimales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation  | Logement         | <u>Logements visés aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du CU</u> : 1 place par logement<br><br><u>Autres logements</u><br><i>. en habitat individuel :</i><br>1 place par logement + 1 place par tranche de 75m <sup>2</sup> de surface de plancher (au-delà de 75m <sup>2</sup> de surface de plancher)<br><br><i>. en habitat collectif :</i><br>1 place par logement + 1 place par tranche de 55m <sup>2</sup> de surface de plancher (au-delà de 55m <sup>2</sup> de surface de plancher) |
|             | Hébergement      | 1 place par chambre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### 8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

- Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L.113-18 et suivants Code de la Construction et de l'Habitation
- Les opérateurs d'ensembles résidentiels touristique et de terrains de campings doivent mettre à disposition de leur clientèle des espaces et/ou des équipements (aires dédiées, garages à vélos, ...) permettant le stationnement sécurisé des vélos.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

Les voies d'accès doivent être adaptées à la destination et à l'importance de l'opération qu'elles desservent et leurs caractéristiques doivent permettre l'accès à tous véhicules et notamment les véhicules de secours et de défense incendie. Tout obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre les incendies est interdit.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Pour les accès «véhicules» le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération, et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique devant le portail ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.

Les voies en impasse sont autorisées uniquement si leur partie terminale est aménagée de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours de défense incendie (cf. annexe 4).

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et pistes cyclables.

#### Dimensionnement des voies :

##### En zones UT1 et UT2 :

En cas de chaussée en double sens de circulation, la bande de roulement aura une largeur minimum de 5 mètres.

En cas de chaussée en simple sens de circulation, la bande de roulement aura une largeur minimum de 3 mètres.

##### En zone UTh :

Toute voie devra avoir une bande de roulement d'une largeur minimum de 5,5 mètres.

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

## **ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements à ce réseau doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Les effluents professionnels devront faire l'objet d'un pré traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur,

### **10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage. Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Lors de la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement, la continuité de l'écoulement naturel des eaux pluviales (fossé, noue) devra être maintenue. S'il existe un fossé, son franchissement se fera uniquement par l'aménagement d'un ponton ou un busage réduit à la largeur nécessaire pour accéder au terrain.

Dans le cas d'aménagements réalisés sur le terrain, ils devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales, s'il existe. Dans le cas où le réseau est existant, l'aménagement en vue d'un raccordement devra faire l'objet d'une autorisation de la commune. En cas d'absence de réseau, un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain.

Tout fossé, réseau de fossé et cours d'eau existant doit être conservé. Aucune construction nouvelle ne doit être édifiée sur un dispositif d'écoulement des eaux de surfaces.

Tout fossé, réseau de fossé et cours d'eau existant doit être entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire, conformément à l'article 33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la Loi du 03/01/1924.

### **10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### CARACTERE DES ZONES

La zone UX est destinée à l'accueil d'activités artisanales.

La zone UX est comprise dans les zones de risques "érosion et submersion marine" du PPRN

Dans cette partie, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant. Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

| Destination                                           | Sous-destination                                                                   | Interdite | Admise sous conditions | Admise sans condition |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | X         |                        |                       |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | X         |                        |                       |
| Habitation                                            | Logement                                                                           | X         |                        |                       |
|                                                       | Hébergement                                                                        | X         |                        |                       |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |           | X                      |                       |
|                                                       | Restauration                                                                       | X         |                        |                       |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | X         |                        |                       |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X         |                        |                       |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X         |                        |                       |
|                                                       | Cinéma                                                                             | X         |                        |                       |
|                                                       | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X         |                        |                       |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |           |                        | X                     |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X         |                        |                       |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X         |                        |                       |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               | X         |                        |                       |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | X         |                        |                       |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          |           | X                      |                       |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |           |                        | X                     |
|                                                       | Bureau                                                                             |           | X                      |                       |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X         |                        |                       |

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

- Les constructions et installations de la sous-destination "*Artisanat et commerce de détail*" sont admises à condition d'être liées à une unité de production à caractère artisanal ou industriel, exercée à titre principal sur le terrain concerné.
- Les constructions et installations de la sous-destination "*Industrie*", à l'exclusion des entreprises soumises au régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Les constructions et installations de la sous-destination "*Bureau*" à condition d'être nécessaires au fonctionnement d'une activité artisanale ou industrielle exercée sur le même terrain.
- Les aménagements nécessaires au fonctionnement des activités admises.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

| Usage et affectation des sols, activité                                                         | Interdits | Admis sous conditions |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Affouillements et exhaussements de sols                                                         |           | X                     |
| Activités de carrières ou gravières                                                             | X         |                       |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs | X         |                       |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)              | X         |                       |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                         |           | X                     |
| Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs    | X         |                       |
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol                                     | X         |                       |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                                                 | X         |                       |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                                                    | X         |                       |
| Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés                          | X         |                       |

## 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### ▪ Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :

Les affouillements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur d'aléas d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

### ▪ Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :

Les aires extérieures de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient liées à une activité exercée sur le même terrain ou à un besoin de service public ou d'intérêt collectif, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les paysages environnants.

## ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

| Secteur ou site        | Dispositions applicables                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Espaces Boisés classés | Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est 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, conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. |
| Emplacements réservés  | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés, désignés "ER", sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général, espaces verts ou opérations de logements, précisés au tableau des réservations.                                         |
| PPRN                   | Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN applicable.                                                                                                                      |

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

### **ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

##### **4.1.1 Règles générales**

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques.

##### **4.1.2 Règles particulières**

Une implantation différente des règles générales est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

#### **4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **4.2.1 Règles générales**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les 2 limites séparatives,
- soit sur une seule limite séparative, avec un recul minimum de 4 mètres depuis l'autre limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimum de 4 mètres depuis chaque limite séparative.

Lorsqu'un fossé existe, les constructions devront conserver un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'axe du fossé.

Toutes les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux patrimoines paysagers identifiés et aux limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique.

##### **4.2.2 Règles particulières**

Une implantation différente de la règle de recul définie à l'alinéa 4.1.1 précédent est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

#### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les constructions non contigües doivent être édifiées à au moins 3 mètres de distance les unes des autres.

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70% de la superficie du terrain.

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 5.2.1 Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout dans le cas d'une toiture en pente ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente, ne peut excéder 8 mètres.

#### 5.2.2 Règle particulière

Une hauteur supérieure à celle prévue à la règle générale est admise du fait d'exigences justifiées de fonctionnement ou techniques pour l'activité, à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, revêtements et couleurs, ...).

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de constructions ou de restauration doivent s'inscrire dans la philosophie de la charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron.
- Les projets de construction ou de restauration, par leur positionnement, leurs dimensions, leur volume, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti dans lequel le projet s'inscrit.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Tout pastiche est interdit.
- Les volumes vus depuis le domaine public ne peuvent pas être découpés par des porches, loggias, balcons, auvents, vérandas ou encore pergolas bioclimatiques. Les volumes compliqués, les étages partiels et les effets de tours sont interdits.

### 6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Volumétrie, seuil d'implantation et aspect général des constructions
  - En cas de surélévation, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
  - La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.
- Bâtiments annexes
  - Les bâtiments annexes accolés à la construction principale sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

### ■ Clôtures

- Les clôtures ne doivent pas excéder 2,20 mètres de hauteur
- Les clôtures doivent être hautes et structurantes
- Les clôtures devront être composées :
  - soit d'un mur plein en maçonnerie,
  - soit d'un grillage vert tendu sur poteaux béton naturel ou piquets métalliques verts, doublé ou non d'une haie vive.
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés, le cas échéant restaurés et prolongés, sans rehausse.
- Sont interdits en clôture : les claustras et panneaux occultants.
- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation par submersion marine, les clôtures sont soumises à un principe de transparence hydraulique (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux), et devront respecter les principes du règlement du PPRN.
- Les coffrets et les boîtes à lettres seront intégrés dans le bâti de la clôture.
- Une clôture ne peut être implantée à moins de 50 cm d'un poteau incendie existant, conformément au RDDECI, afin de respecter l'espace de dégagement nécessaire.

## **6.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE, DES DISPOSITIFS DE PERFORMANCE THERMIQUE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES**

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique, et intégration architecturale et paysagère. Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
  - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires ou d'une végétalisation en toiture ne doit pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
  - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
  - . les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être installés sur les façades des bâtiments
  - . les systèmes de récupération des eaux pluviales, s'ils sont en façade, doivent être installés sur la ou les façades arrière des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques.
  - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article.
- Les équipements extérieurs, tels que climatiseurs et pompes à chaleur (liste non exhaustive), seront installés au sol ou intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par un dispositif bâti ou végétal et seront de préférence non visibles depuis le domaine public.

## **ARTICLE 7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **7.1. PRINCIPES DU PROJET PAYSAGER**

Le projet paysager doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant (le terrain et ses abords), en tenant compte notamment des espaces extérieurs avoisinants, de la forme du terrain, de la topographie, des arbres et des haies qui participent à la qualité du paysage, en particulier ceux faisant l'objet d'une protection par le PLU ou par une autre réglementation.

Le positionnement des espaces verts de pleine terre et des plantations préservés ou réalisés viseront si possible à favoriser les continuités écologiques, en articulation avec les espaces verts, naturels et arborés limitrophes au terrain.

Les dépôts seront obligatoirement entourés d'une haie vive à feuilles persistantes de 2 mètres de hauteur.

Les arbres et arbustes devront respecter la palette végétale annexée au présent document.

Toute espèce envahissante est interdite.

Les haies mono spécifiques sont proscrites. Idéalement, elles seront constituées aux deux tiers de variétés locales à feuilles caduques (cf. annexe 1).

Les marges de reculement sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être plantées d'arbres formant écran.

Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage des voiries et des accès (largeur maximale de 4ml).

### **7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES PERMEABLES DE PLEINE TERRE**

Les espaces perméables de pleine terre doivent représenter au minimum 10% de la superficie des espaces libres restant après construction sur le terrain (cf. définitions et modalités d'applications à l'article 10 des Dispositions générales).

Ce pourcentage ne s'applique pas dans le cas de terrains accueillant exclusivement des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

### **7.3. PRESERVATION ET PLANTATION D'ARBRES**

Par principe, les arbres existants doivent être conservés. Dans le cas où un arbre devrait être abattu, il devra obligatoirement être remplacé sur le terrain d'assiette, selon le ratio "un pour un".

Les aires de stationnement en aérien doivent être plantées ou végétalisées.

Dans le cadre de plantation, celles-ci (variété et nombre) doivent s'adapter au contexte urbain et spatial de chaque aire de stationnement. Il est admis des plantations disséminées sur l'aire de stationnement ou regroupées en poche.

## ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

### 8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les créations de places de stationnement définies à l'article 8.2 suivant s'appliquent uniquement dans le cas de projets de constructions neuves et de projets de changements de destination. Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création d'habitation(s) et ne crée pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres en application des dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (place uniquement), et d'environ 25 m<sup>2</sup> si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir.  
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- Les espaces dédiés au stationnement doivent être réalisés avec la prise en compte de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) : utilisation de matériaux perméables, utilisation de joints perméables, ou tous autres aménagements qualitatifs permettant la valorisation de la gestion pluviale. De fait, les espaces de stationnements totalement imperméabilisés sont proscrits, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
- Par ailleurs, il est rappelé les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des véhicules électriques ou hybrides.

### 8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

| Destination                                           | Sous-destination                                                            | Obligations minimales                          |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                    | 1 place par logement                           |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat                                                                   | 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SP |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Non réglementé                                 |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                   | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SP |
|                                                       | Entrepôt                                                                    | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SP |
|                                                       | Bureau                                                                      | 1 place par tranche de 90 m <sup>2</sup> de SP |

**SP = Surface de plancher**

### 8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L.113-18 et suivants Code de la Construction et de l'Habitation

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds de parcelles voisins.
- Les voies d'accès doivent être adaptées à la destination et à l'importance de l'opération qu'elles desservent et leurs caractéristiques doivent permettre l'accès à tous véhicules et notamment les véhicules de secours et de défense incendie. Tout obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre les incendies est interdit.
- De manière générale, le regroupement des accès est à privilégier.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
- Pour les accès «véhicules» le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération, et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique devant le portail ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.
- 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 voies en impasse sont autorisées uniquement si leur partie terminale est aménagée de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours de défense incendie (cf. annexe 4).

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier, ...). Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.
- L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

## ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements à ce réseau doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Les effluents professionnels devront faire l'objet d'un pré traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur,

### 10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :
  - soit par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
  - soit par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales adapté au projet,

Dans tous les cas, 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.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration, les aménagements ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales devront être évacuées au caniveau de la rue ou du fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3l/s/ha.
- Lors de la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement, la continuité de l'écoulement naturel des eaux pluviales (fossé, noue) devra être maintenue. S'il existe un fossé, son franchissement se fera uniquement par l'aménagement d'un ponton ou un busage réduit à la largeur nécessaire pour accéder au terrain.
- Tout fossé, réseau de fossé et cours d'eau existant doit être conservé. Aucune construction nouvelle ne doit être édifiée sur un dispositif d'écoulement des eaux de surfaces.
- Tout fossé, réseau de fossé et cours d'eau existant doit être entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire, conformément à l'article 33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la Loi du 03/01/1924.

### 10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## **TITRE III - DISPOSITIONS EN ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone organisée de développement urbain, ouverte à l'urbanisation. Elle couvre les espaces non bâtis prévus pour une urbanisation organisée à vocation principale d'habitat.

Les zones 1AU sont partiellement comprises dans les zones de risques "érosion et submersion marine" du PPRN

Dans cette partie, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

| Destination                                           | Sous-destination                                                                   | Interdite | Admise sous conditions | Admise sans condition |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | X         |                        |                       |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | X         |                        |                       |
| Habitation                                            | Logement                                                                           |           | X                      |                       |
|                                                       | Hébergement                                                                        | X         |                        |                       |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    | X         |                        |                       |
|                                                       | Restauration                                                                       | X         |                        |                       |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | X         |                        |                       |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |           | X                      |                       |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X         |                        |                       |
|                                                       | Cinéma                                                                             | X         |                        |                       |
|                                                       | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X         |                        |                       |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |           | X                      |                       |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X         |                        |                       |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X         |                        |                       |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               | X         |                        |                       |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | X         |                        |                       |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          | X         |                        |                       |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | X         |                        |                       |
|                                                       | Bureau                                                                             | X         |                        |                       |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X         |                        |                       |

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- *Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :*

Conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs identifiés sur le Document Graphique, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition que le volume et l'aspect des constructions soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, ou que l'activité soit intégrée au volume de la construction existante.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Seuls sont admis les constructions nouvelles et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- *Conditions applicables aux abris de jardin, garages indépendants et piscine :*

Ils ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité.

- *Conditions applicables aux groupes de garage :*

Ils ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont liés à une opération de construction.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

| Usage et affectation des sols, activité                                                         | Interdits | Admis sous conditions |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Affouillements et exhaussements de sols                                                         |           | X                     |
| Activités de carrières ou gravières                                                             | X         |                       |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs | X         |                       |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)              | X         |                       |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                         | X         |                       |
| Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs    | X         |                       |
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol                                     |           | X                     |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                                                 | X         |                       |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                                                    | X         |                       |
| Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés                          | X         |                       |

## 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Les affouillements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur d'aléas d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

### ▪ Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :

Ces installations sont admises uniquement sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,60 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,60 mètre) présentes sur le terrain.

## ARTICLE 3 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

| Secteur ou site            | Dispositions applicables                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emplacements réservés      | Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés, désignés "ER", sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général, espaces verts ou opérations de logements, précisés au tableau des réservations. |
| Secteurs de mixité sociale | Cf. article 4 des dispositions générales                                                                                                                                                                                                          |

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer et des emprises publiques.

Lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état, mais implantée différemment (quel que soit le recul), la construction nouvelle peut être implantée avec le même recul.

Dans le cas d'annexes dont la surface de plancher est inférieure à 12m<sup>2</sup>, elles pourront s'implanter à l'arrière de la construction principale et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Dans le cas de piscines enterrées, elles devront être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsqu'un fossé existe, les constructions devront conserver un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'axe du fossé.

Toutes les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux patrimoines paysagers identifiés et aux limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique.

##### 4.1.2 Règles particulières

Une implantation différente des règles définies à l'alinéa 4.1.1 précédent est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

#### 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 4.2.1 Règles générales

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les 2 limites séparatives lorsque la façade du terrain est inférieure à 10 mètres,
- soit sur une seule limite séparative dans les autres cas, avec un recul minimum de 3 mètres depuis l'autre limite séparative.

Implantations par rapport aux limites séparatives postérieures :

Les constructions doivent être implantées soit sur la limite séparative postérieure soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Implantations spécifiques :

Pour les annexes, elles pourront être implantées sur une seule limite séparative latérale :

- si la hauteur totale est inférieure à 2,70m pour les structures légères,
- si la hauteur totale inférieure à 3,50 mètres pour les structures lourdes.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre de toute limite séparative (latérale ou postérieure).

Lorsqu'un fossé existe, les constructions devront conserver un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'axe du fossé.

Toutes les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux patrimoines paysagers identifiés et aux limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique.

#### **4.2.2 Règles particulières**

- Une implantation différente des règles générales sera admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques, ou lorsque cela permet de créer ou de préserver un espace d'accueil et/ou de représentation d'équipement (du type parvis, cour...).

#### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les constructions non contigües doivent être édifiées à au moins 3 mètres de distance les unes des autres.

Seules les annexes et les piscines peuvent être implantées à une distance inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.

#### **5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne peuvent pas excéder 9 mètres à l'égout du toit, depuis le terrain naturel avant travaux.

Pour les annexes :

- en structure légère indépendante de la construction principale, la hauteur maximale est limitée à 2,70 mètres au faitage,
- en structure lourde indépendante de la construction principale, la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres au faitage.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, antennes, ...).

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de constructions ou de restauration doivent s'inscrire dans la philosophie de la charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron.
- Les projets de construction ou de restauration, par leur positionnement, leurs dimensions, leur volume, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti dans lequel le projet s'inscrit.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Tout pastiche est interdit.
- Les volumes vus depuis le domaine public ne peuvent pas être découpés par des porches, loggias, balcons, auvents, vérandas ou encore pergolas bioclimatiques. Les volumes compliqués, les étages partiels et les effets de tours sont interdits.

### 6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES

#### ▪ Volumétrie, seuil d'implantation et aspect général des constructions

- En cas de surélévation, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.

#### ▪ Façades

- Pour les murs en pierre ou moellons, l'adjonction de ciment ou mortier est interdite.
- Les matériaux traditionnels apparents (pierre de taille ou moellons) auront des joints clairs ou du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau.
- Toute imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ou moellon et les mouchetis gros ou fin tyrolien sont interdits.
- Les enduits seront de finition talochés ou lissés, de ton pierre naturelle (très clair) ou blanc.
- D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées si le vocabulaire architectural est maîtrisé et que le projet s'intègre de façon qualitative dans son environnement.
- Tout mur en limite séparative devra être traité en harmonie avec les constructions existantes,
- En cas d'isolation par l'extérieur, les murs devront être obligatoirement enduits.

#### ▪ Toitures

- Les couvertures seront en tuiles creuses ou romane de teinte naturelle.
- La pente de toit ne fera pas saillie sur les murs pignons et la rive sera à la saintongeaise.
- Les conduits extérieurs de cheminée seront de base rectangulaire ou carré, en maçonnerie enduite ou en pierre et sans ouvrage préfabriqué apparent.
- Les châssis de toit vus depuis le domaine public sont interdits.
- Les toitures terrasses et les façades et toitures végétalisées pourront être autorisées uniquement sur les parties non visibles depuis l'espace public.

- Ouvertures

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les appuis de fenêtre seront réduits à la largeur de l'ouverture.
- Les appuis de fenêtre devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les baies pourront être autorisées uniquement sur les parties non visibles depuis le domaine public.

- Menuiseries

- Les menuiseries extérieures respecteront la palette de couleurs "couleurs claire, maison de ville", "nuances des bleus" ou "gamme des verts" de la charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron. La palette de couleurs autorisées est annexée au présent règlement.
- Les portes pleines (entrée et service) seront sans jour "demi circulaire" et sans cintre.
- Les volets vus du domaine public seront obligatoirement des volets battants.
- Les portes de garage seront pleines, sans jour (oculus ou autres formes d'éclairiment).

- Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes accolés à la construction principale sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale sont soumis aux dispositions suivantes :
  - annexes en structure légère (qui doivent être inférieures à 12m<sup>2</sup>) :
    - les parois devront être en bois lasuré ou peint dans les couleurs suivantes (noir, vert foncé, bleu foncé) ou en bois traité à cœur, laissé brut. Les bardages bois doivent présenter une pose verticale,
    - la couverture devra être en bardeaux bitumeux de teinte foncée ou en tuiles de terre cuite. Les tuiles de terre cuite seront obligatoires si l'annexe est vue depuis le domaine public.
  - annexes en structure lourde :
    - les parois devront être en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur le plus proche ou en pierre de pays
    - la couverture devra être en tuile de terre cuite

### **6.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE, DES DISPOSITIFS DE PERFORMANCE THERMIQUE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES**

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique, et intégration architecturale et paysagère. Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
  - l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires ou d'une végétalisation en toiture ne doit pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
  - les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,

- . les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être installés sur les façades des bâtiments
- . les systèmes de récupération des eaux pluviales, s'ils sont en façade, doivent être installés sur la ou les façades arrière des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques.
- . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article.
- Les équipements extérieurs, tels que climatiseurs et pompes à chaleur (liste non exhaustive), seront installés au sol ou intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par un dispositif bâti ou végétal et seront de préférence non visibles depuis le domaine public.

#### **6.4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES**

##### ▪ Dispositions générales

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
- Sont interdits en clôture : les claustras et panneaux occultants.
- Les coffrets et les boîtes à lettres seront intégrés dans le bâti de la clôture.
- Une clôture ne peut être implantée à moins de 50 cm d'un poteau incendie existant, conformément au RDDECI, afin de respecter l'espace de dégagement nécessaire.

##### ▪ Dispositions d'aspect et de hauteur des clôtures

- Les hauteurs de clôtures ne doivent pas excéder 1,60 mètre de hauteur en façade et 1,80 mètre en limites séparatives.
- Les clôtures en limites séparatives (latérale et postérieures) devront être composées :
  - soit d'un grillage vert tendu sur piquets métalliques et soubassement de 0,20 mètre maximum, le tout doublé ou non d'une haie vive,
  - soit d'une clôture grillagée rigide, pouvant être occultante avec un système de lamelles en bois ou en composite.
- Les clôtures en limites d'emprise et d'espace public :
  - soit d'un mur plein, enduit ou en pierre (non surmonté de grille),
  - soit d'une clôture grillagée rigide, pouvant être occultante avec un système de lamelles en bois ou en composite,
  - soit d'un grillage vert tendu sur piquets métalliques et soubassement de 0,20 mètre maximum, le tout doublé ou non d'une haie vive.

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. PRINCIPES DU PROJET PAYSAGER

Le projet paysager doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant (le terrain et ses abords), en tenant compte notamment des espaces extérieurs avoisinants, de la forme du terrain, de la topographie, des arbres et des haies qui participent à la qualité du paysage, en particulier ceux faisant l'objet d'une protection par le PLU ou par une autre réglementation.

Le traitement des espaces non bâtis du projet doit être soigné et devront comporter au moins 2 arbres de haute tige d'essence locale (cf. annexe 1) par 100m<sup>2</sup> de terrain.

Le positionnement des espaces verts de pleine terre et des plantations préservés ou réalisés viseront si possible à favoriser les continuités écologiques, en articulation avec les espaces verts, naturels et arborés limitrophes au terrain.

Les haies mono spécifiques sont proscrites. Idéalement, elles seront constituées aux deux tiers de variétés locales à feuilles caduques (cf. annexe 1).

Les arbres et arbustes devront respecter la palette végétale annexée au présent document. Toute espèce envahissante est interdite.

Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage des voiries et des accès (largeur maximale de 4ml).

### 7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES PERMEABLES DE PLEINE TERRE

Les espaces perméables de pleine terre doivent représenter au minimum les pourcentages suivants par rapport à la superficie des espaces libres restant après construction sur le terrain (cf. définitions et modalités d'applications à l'article 10 des Dispositions générales).

Dans le cas d'opérations d'ensembles de constructions groupées ou collectives, les pourcentages prévus s'appliquent à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Ces pourcentages ne s'appliquent pas dans le cas de terrains accueillant exclusivement des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

| Zone | Superficie du terrain         | Espaces perméables de pleine terre minimum |
|------|-------------------------------|--------------------------------------------|
| 1AU  | ≤ 250 m <sup>2</sup>          | 25%                                        |
|      | > 250 et ≤ 500 m <sup>2</sup> | 25%                                        |
|      | > 500 et ≤ 750 m <sup>2</sup> | 25%                                        |
|      | > 750 m <sup>2</sup>          | 25%                                        |

### 7.3. PRESERVATION ET PLANTATION D'ARBRES

Par principe, les arbres de haute tige existants doivent être conservés.

Dans le cas où un arbre devrait être abattu, il devra obligatoirement être remplacé sur le terrain d'assiette, selon le ratio "un pour un".

Sur les parcelles déjà bâties, tout abattage d'arbre de haute tige doit faire l'objet d'une demande préalable en Mairie.

Les aires de stationnement en aérien doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Dans le cadre de plantation, celles-ci (variété et nombre) doivent s'adapter au contexte urbain et spatial de chaque aire de stationnement. Il est admis des plantations disséminées sur l'aire de stationnement ou regroupées en poche.

## ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

### 8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent pas être transformés en habitation, sauf si le nombre de places initial est restitué à l'intérieur de la propriété.
- Les créations de places de stationnement définies à l'article 8.2 suivant s'appliquent uniquement dans le cas de projets de constructions neuves et de projets de changements de destination. Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création d'habitation(s) et ne crée pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres en application des dispositions de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> (place uniquement), et d'environ 25 m<sup>2</sup> si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir.  
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
- Les espaces dédiés au stationnement doivent être réalisés avec la prise en compte de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) : utilisation de matériaux perméables, utilisation de joints perméables, ou tous autres aménagements qualitatifs permettant la valorisation de la gestion pluviale. De fait, les espaces de stationnements totalement imperméabilisés sont proscrits, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
  - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (TCSP),
  - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des véhicules électriques ou hybrides.

## 8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

| Destination                      | Sous-destination                                              | Obligations minimales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                       | Logement                                                      | <p><u>Logements visés aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du CU</u> : 1 place par logement</p> <p><u>Autres logements</u></p> <p><i>. en habitat individuel :</i><br/>1 place par logement + 1 place par tranche de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher (au-delà de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher)</p> <p><i>. Opération de 3 logements et plus :</i><br/>1 place par logement + 1 place par tranche de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher (au-delà de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher)<br/>1 place par visiteur pour 3 logements</p> <p><i>. en habitat collectif :</i><br/>1 place par logement + 1 place par tranche de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher (au-delà de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher)</p> |
| Commerce et activités de service | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## 8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le Les constructeurs et aménageurs doivent respecter les obligations d'équipements pour le stationnement des vélos découlant des articles L.113-18 et suivants Code de la Construction et de l'Habitation

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds de parcelles voisins.
- Les voies d'accès doivent être adaptées à la destination et à l'importance de l'opération qu'elles desservent et leurs caractéristiques doivent permettre l'accès à tous véhicules et notamment les véhicules de secours et de défense incendie. Tout obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre les incendies est interdit.
- De manière générale, le regroupement des accès est à privilégier.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
- Pour les accès «véhicules» le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération, et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique devant le portail ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.
- 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 voies en impasse sont autorisées uniquement si leur partie terminale est aménagée de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours de défense incendie (cf. annexe 4).

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier, ...). Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.
- L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

### ARTICLE 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements à ce réseau doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

### **10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

- Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle :
  - soit par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable,
  - soit par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales adapté au projet,

Dans tous les cas, 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.
- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration, les aménagements ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales devront être évacuées au niveau de la rue ou du fossé, après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3l/s/ha.
- Lors de la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement, la continuité de l'écoulement naturel des eaux pluviales (fossé, noue) devra être maintenue. S'il existe un fossé, son franchissement se fera uniquement par l'aménagement d'un ponton ou un busage réduit à la largeur nécessaire pour accéder au terrain.
- Tout fossé, réseau de fossé et cours d'eau existant doit être conservé. Aucune construction nouvelle ne doit être édifiée sur un dispositif d'écoulement des eaux de surfaces.
- Tout fossé, réseau de fossé et cours d'eau existant doit être entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire, conformément à l'article 33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la Loi du 03/01/1924.

### **10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

### **10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent tenir compte des prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable.

En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS EN ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, AR ET AOR

### CARACTERE DES ZONES

La zone A est une zone destinée à l'accueil de constructions et installations destinées à l'exercice d'activités agricoles.

La zone Ar couvre les espaces agricoles constitutifs d'espaces remarquables du littoral, répertoriés au titre des articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme. Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont soumis aux dispositions des articles R121-5 et R121-6 du code de l'urbanisme.

La zone AOr couvre les espaces d'aménagements et d'activités aquacoles notamment conchylicoles, constitutifs d'espaces remarquables du littoral, répertoriés au titre des articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme. Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont soumis aux dispositions des articles R121-5 et R121-6 du code de l'urbanisme.

Les zones A, Ar et AOr sont comprises dans les zones de risques "érosion et submersion marine" et "incendie feu de forêt" du PPRN

Dans ces parties, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant. Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

| Destination                                           | Sous-destination                                                                   | Interdite | Admise sous conditions | Admise sans condition |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              |           | X                      |                       |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | X         |                        |                       |
| Habitation                                            | Logement                                                                           |           | X                      |                       |
|                                                       | Hébergement                                                                        | X         |                        |                       |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    | X         |                        |                       |
|                                                       | Restauration                                                                       | X         |                        |                       |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | X         |                        |                       |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X         |                        |                       |
|                                                       | Hôtels                                                                             | X         |                        |                       |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                   | X         |                        |                       |
|                                                       | Cinéma                                                                             | X         |                        |                       |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X         |                        |                       |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |           | X                      |                       |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X         |                        |                       |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X         |                        |                       |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               | X         |                        |                       |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | X         |                        |                       |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          | X         |                        |                       |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | X         |                        |                       |
|                                                       | Bureau                                                                             | X         |                        |                       |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X         |                        |                       |

## 1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

### ▪ **Dans la zone A, sont admises les sous-destinations suivantes répondant aux conditions indiquées :**

*Sous-destination "Exploitation agricole " :*

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, dès qu'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation.

*Sous-destination "Logement" :*

- l'extension et les annexes de logements existants non nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricoles, aux conditions suivantes :
  - . le projet doit être conforme aux dispositions d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur définies aux articles du présent règlement de zone,
  - . le projet d'annexe ne doit pas constituer une extension de l'urbanisation existante,
  - . le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - . l'extension des constructions est limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction existante, sans dépasser 250m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (existant + extension).

*Sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés.
- les aménagements d'intérêt général nécessaires à la préservation ou à la restauration des milieux, ou à la sécurité des populations.

### ▪ **Dans la zone Ar, seuls sont admis** les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.

### ▪ **Dans la zone AOr, seuls sont admis** les constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires à l'exercice des activités aquacoles (dont conchyliculture) ou liés au fonctionnement ou à l'entretien des bassins, réseaux hydrauliques et réseaux de desserte, dans les conditions prévues à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme,

et 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 :

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, 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 ;
2. 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 ;
3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4. 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 et pastorales dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
  - 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 ;
  - à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
5. 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.
6. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, après cessation de l'activité.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

| Usage et affectation des sols, activité                                                         | Interdits | Admis sous conditions |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Affouillements et exhaussements de sols                                                         |           | X                     |
| Activités de carrières ou gravières                                                             | X         |                       |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs | X         |                       |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)              | X         |                       |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                         | X         |                       |
| Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs    | X         |                       |
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol                                     |           | X                     |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                                                 | X         |                       |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                                                    | X         |                       |
| Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés                          | X         |                       |

## 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### ▪ Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :

Les affouillements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'exploitation agricole,
- soit à l'aménagement ou aux ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des bassins et du réseau hydraulique du marais,
- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- s'ils sont liés à l'exploitation agricole,
- soit à l'aménagement ou aux ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des bassins et du réseau hydraulique du marais,
- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur d'aléas d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

### ▪ Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :

Ces installations sont admises uniquement sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,60 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m<sup>2</sup> maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,60 mètre) présentes sur le terrain.

## ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

| Secteur ou site        | Dispositions applicables                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PPRN                   | Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN applicable.                                                                                                                      |
| Espaces Boisés Classés | Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est 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, conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. |

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### 4.1.1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées :

- à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- à 10 mètres minimum de l'axe des voies communales.

Toutes les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux patrimoines paysagers identifiés et aux limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique.

##### 4.1.2 Règles particulières

Une implantation différente des règles définies à l'alinéa 4.1.1 précédent est admise :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques,
- pour les extensions de constructions existantes implantées différemment.

#### 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 4.2.1 Règles générales

Implantations par rapport aux limites séparatives (latérales et postérieures) :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 10 mètres,
- soit en limites séparatives, avec mur aveugle.

Implantations spécifiques :

Lorsqu'un fossé existe, les constructions devront conserver un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'axe du fossé.

Toutes les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux patrimoines paysagers identifiés et aux limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique.

##### 4.2.2 Règles particulières

Une implantation différente des règles générales sera admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les annexes nouvelles de logements doivent constituer, de par leur taille modeste et leur proximité avec l'habitation existante à laquelle elles sont liées, une unité bâtie et architecturale avec celle-ci.

## ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (existante + projetée incluant annexes et piscines) ne peut excéder 250 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière considérée.

Non réglementé dans les autres cas.

### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à :

- pour les constructions à usage d'habitation : la hauteur ne peut excéder 4,5 mètres au faitage
- pour les bâtiments agricoles et ostréicoles : la hauteur ne peut excéder 7 mètres au faitage
- pour les constructions annexes isolées :
  - en structure légère, la hauteur ne peut excéder 2,70 mètres au faitage,
  - en structure en dur, la hauteur ne peut excéder 3 mètres au faitage.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, antennes, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dans les zones A et Ar

#### Principes généraux

- Les projets de construction ou de restauration, par leur positionnement, leurs dimensions, leur volume, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti dans lequel le projet s'inscrit.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Tout pastiche est interdit.

#### Façades

- Pour les murs en pierre ou moellons, l'adjonction de ciment ou mortier est interdite.
- Les matériaux traditionnels apparents (pierre de taille ou moellons) auront des joints clairs ou du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau.
- Toute imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ou moellon et les mouchetis gros ou fin tyrolien sont interdits.
- L'utilisation d'éléments lourds (pierres, briques, béton armé, ...) est obligatoire pour les murs porteurs.
- Les bardages sont autorisés. Ils devront être de couleur verte ou de couleur bois. Les bardages métalliques sont également autorisés. Pour tous les bardages, la pose devra être verticale.

#### Toitures

- Les couvertures seront en tuiles creuses ou romane de teinte naturelle.
- La pente de toit ne fera pas saillie sur les murs pignons.
- Dans le cas d'une restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens et la pose en chapeau de courants neufs sera privilégiée.
- Les couvertures en fibro-ciment, lorsque l'usage agricole ainsi que les portées de fermes le commanderont, pourront être autorisées. Dans ce cas, les constructions seront autant que possible accompagnées de plantations d'arbres.

### Menuiseries

- Pour les habitations : les menuiseries extérieures respecteront la palette de couleurs "nuances des bleus" ou "gamme des verts" de la charte paysagère et architecturale du Pays Marennnes Oléron. La palette de couleurs autorisées est annexée au présent règlement.
  - Pour les bâtiments agricoles, les menuiseries respecteront la palette de couleurs "nuances des bleus" ou "gamme des verts" de la charte paysagère et architecturale du Pays Marennnes Oléron. La palette de couleurs autorisées est annexée au présent règlement
- La juxtaposition de couleurs différentes sur un même bâtiment est interdite.

### Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finition identique).
- Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale seront non visibles du domaine public.

### Clôtures

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation par submersion marine, les clôtures sont soumises à un principe de transparence hydraulique (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux), et devront respecter les principes du règlement du PPRN.

Les clôtures pourront être :

- Clôture végétale dense entretenue et composée d'essences locales,
- Clôture tendue sur grillage et piquets peints en vert, pouvant être doublé d'une haie vive

Sont interdits en clôture : les claustras et panneaux occultant.

Une clôture ne peut être implantée à moins de 50 cm d'un poteau incendie existant, conformément au RDDECI, afin de respecter l'espace de dégagement nécessaire.

### **Dans la zone Aor**

Les projets de construction ou de restauration, par leur positionnement, leurs dimensions, leur volume, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti dans lequel le projet s'inscrit.

Les clôtures sont interdites afin de conserver la planimétrie du paysage et l'absence de barrières visuelles.

La protection des exploitations pourra être réalisée par des fossés à la périphérie des claires et des bassins.

## **ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences persistantes ne représenteront pas plus de 30% du total des plants. Les essences devront respecter la palette végétale annexée au présent document.

Toute espèce envahissante est interdite.

## ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Les espaces dédiés au stationnement doivent être réalisés avec la prise en compte de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) : utilisation de matériaux perméables, utilisation de joints perméables, ou tous autres aménagements qualitatifs permettant la valorisation de la gestion pluviale. De fait, les espaces de stationnements totalement imperméabilisés sont proscrits, sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères, soit un minimum de 3 mètres.

Pour les accès «véhicules» le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération, et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique devant le portail ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article A2, ou un terrain cultivé ou à exploiter.

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.

### ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Dans la zone A :

#### Eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, dans le respect de la réglementation en vigueur, ou, à défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage.

#### Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée, des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage doivent être mis en place. Les eaux pluviales devront être traitées à l'intérieur de la propriété.

Lors de la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement, la continuité de l'écoulement naturel des eaux pluviales (fossé, noue) devra être maintenue. S'il existe un fossé, son franchissement se fera

uniquement par l'aménagement d'un ponton ou un busage réduit à la largeur nécessaire pour accéder au terrain.

Tout fossé, réseau de fossé et cours d'eau existant doit être conservé. Aucune construction nouvelle ne doit être édifiée sur un dispositif d'écoulement des eaux de surfaces.

#### Electricité

Les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

#### **Dans la zone Ar :**

Non réglementé

#### **Dans la zone AOr :**

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, dans le respect de la réglementation en vigueur, ou, à défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage.

## **TITRE V - DISPOSITIONS EN ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, NR ET NM

### CARACTERE DES ZONES

La zone Nr couvre les milieux naturels et forestiers constitutifs d'espaces remarquables du littoral, répertoriés au titre des articles L121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme. Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont soumis aux dispositions des articles R121-5 et R121-6 du code de l'urbanisme.

La zone Nm couvre les espaces maritimes de la commune.

La zone N couvre les autres espaces à caractère naturel.

Les zones N, Nr et Nm sont comprises en totalité ou partiellement dans les zones de risques "érosion et submersion marine" du PPRN

Dans ces parties, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

La zone Nr est partiellement comprise dans la bande littorale des 100 mètres, dont la délimitation est rappelée sur le Document Graphique. Les constructions, installations, travaux et aménagements divers sont soumis aux dispositions des articles L.121-16 et suivants du Code de l'Urbanisme, et aux dispositions particulières définies à l'article 1 du présent règlement.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Nr, seuls sont admis, dans les conditions prévues à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, 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 :

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, 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 ;
2. 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 ;
3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
4. 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 dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
  - à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
5. 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.
6. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, après cessation de l'activité.

Dans la bande littorale de 100 mètres, les aménagements prévus ci-avant sont admis s'ils sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Dans la zone Nm, seuls sont admises les constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (balises, matérialisation des chenaux, phares, ...) et les écluses à poissons.

Dans la zone N, seuls sont admis les aménagements, installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

## ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

| Usage et affectation des sols, activité                                                         | Interdits | Admis sous conditions |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Affouillements et exhaussements de sols                                                         |           | X                     |
| Activités de carrières ou gravières                                                             | X         |                       |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs | X         |                       |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)              | X         |                       |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                         | X         |                       |
| Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs    | X         |                       |
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol                                     | X         |                       |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                                                 | X         |                       |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                                                    | X         |                       |
| Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés                          | X         |                       |

### 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

- *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Uniquement en zones N et Nr

Les affouillements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'exploitation agricole,
- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou à leur réduction.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- s'ils sont liés à l'exploitation agricole,
- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur d'aléas d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

| Secteur ou site        | Dispositions applicables                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PPRN                   | Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN applicable.                                                                                                                      |
| Espaces Boisés Classés | Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est 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, conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. |

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### En zone Nr :

Les constructions doivent être implantées :

- à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- à 10 mètres minimum de l'axe des voies communales.

Toutes les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux patrimoines paysagers identifiés et aux limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique.

##### En zone N et Nm :

Non réglementé

#### 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### En zone Nr :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 10 mètres.

Lorsqu'un fossé existe, les constructions devront conserver un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'axe du fossé.

Toutes les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux patrimoines paysagers identifiés et aux limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique.

Une implantation différente des règles générales sera admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

##### En zone N et Nm :

Non réglementé

#### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

##### **En zone Nr :**

Les constructions non contigües doivent être édifiées à au moins 4 mètres de distance les unes des autres.

##### **En zone N et Nm :**

Non réglementé

### **ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **En zone Nr :**

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à 5,50 mètres au faitage.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, antennes, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage.

##### **En zone N et Nm :**

Non réglementé

### **ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Une clôture ne peut être implantée à moins de 50 cm d'un poteau incendie existant, conformément au RDDECI, afin de respecter l'espace de dégagement nécessaire.

### **ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Le couvert végétal sera conservé pour maintenir l'écosystème du site.

### **ARTICLE 8 - STATIONNEMENT**

Dans les zones N et Nr, les aires de stationnement sont admises à condition :

- qu'elles fassent l'objet de soins particuliers sur le plan paysager,
- qu'elles soient réalisées avec la prise en compte de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) : utilisation de matériaux perméables, utilisation de joints perméables, ou tous autres aménagements qualitatifs permettant la valorisation de la gestion pluviale. De fait, les espaces de stationnements totalement imperméabilisés sont proscrits. Les aires de stationnement ne doivent être ni cimentées, ni bitumées.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique.

Pour les accès «véhicules» le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération, et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique devant le portail ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et pistes cyclables.

Toute création de voie nouvelle est interdite.

### ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

## CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NE ET NT

### CARACTERE DES ZONES

La zone Ne couvre le secteur d'implantation de la station d'épuration

La zone Nt couvre un secteur de camping en contexte forestier.

Les zones Ne et Nt concernent des espaces compris dans la zone de risque "incendie feu de forêt" du PPRN.

Dans ces espaces, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la zone de risque concernée du PPRN, rappelé en Annexe du PLU. Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve de dispositions plus contraignantes découlant de la prise en compte du PPRN.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### Dans la zone Ne, seuls sont admis :

- l'extension et l'aménagement des constructions de service public ou d'intérêt collectif existantes,
- les constructions nouvelles nécessaires au fonctionnement du service public d'assainissement des eaux usées, dans le cadre de l'application de l'article L 121-5 du code de l'urbanisme,
- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

#### Dans la zone Nt, seuls sont admis :

- l'extension et l'aménagement des constructions existantes d'hébergement touristique, de restauration, de services et d'activités, de bureau, de logement, à condition :
  - . d'être liées au fonctionnement ou à l'animation du site de camping,
  - . de ne pas conduire à l'augmentation de la capacité d'accueil
- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

#### 2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

| Usage et affectation des sols, activité                                                         | Interdits | Admis sous conditions |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Affouillements et exhaussements de sols                                                         |           | X                     |
| Activités de carrières ou gravières                                                             | X         |                       |
| Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs | X         |                       |
| Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)              | X         |                       |
| Autres dépôts de matériaux ou matériels                                                         | X         |                       |
| Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs    | X         |                       |
| Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol                                     | X         |                       |
| Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage                                                 | X         |                       |
| Aménagement de parc d'attractions ou de golf                                                    | X         |                       |
| Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés                          | X         |                       |

## 2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

### ▪ Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :

Les affouillements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- un impératif de sécurité ou stabilité des constructions, ou de prise en compte d'un risque naturel,
- l'extension ou le remaniement d'une emprise déjà bâtie située au-dessus du niveau naturel du sol.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur d'aléas d'inondation,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

## ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

| Secteur ou site | Dispositions applicables                                                                                                                                             |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PPRN            | Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRN applicable. |

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à 10 mètres minimum de l'axe des voies communales,
- à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Une distance inférieure est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

#### 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.

Lorsqu'un fossé existe, les constructions doivent conserver un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'axe du fossé.

Toutes les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux patrimoines paysagers identifiés et aux limites des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

**En zone Ne** : Non réglementé

**En zone Nt** : Les constructions non contiguës doivent être édifiées à au moins 4 mètres de distance les unes des autres.

### ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### 5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**En zone Ne** : non réglementé

**En zone Nt** : 10% maximum de la superficie du terrain

#### 5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**En zone Ne** : la hauteur des constructions sera déterminée en fonction des besoins techniques liés au fonctionnement du service public d'assainissement des eaux usées.

**Dans la zone Nt**, la hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à :

- 4,5 mètres au faitage, pour les hébergements et services communs,
- 7 mètres au faitage pour les pavillons à usage collectif (salles de réunions, réfectoires, ...),
- 2,70 mètres au faitage, pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale lorsqu'elles sont en structure légère,
- 4,5 mètres au faitage, pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale lorsqu'elles sont en structure lourde,
- 10 m pour les constructions liées aux équipements aquatiques.

## ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Non réglementé dans la zone Ne.**

**Les dispositions suivantes s'appliquent dans la zone Nt**

### 6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de constructions ou de restauration doivent s'inscrire dans la philosophie de la charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron.
- Les projets de construction ou de restauration, par leur positionnement, leurs dimensions, leur volume, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti dans lequel le projet s'inscrit.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Tout pastiche est interdit.
- Les volumes vus depuis le domaine public ne peuvent pas être découpés par des porches, loggias, balcons, auvents, vérandas ou encore pergolas bioclimatiques. Les volumes compliqués, les étages partiels et les effets de tours sont interdits.

### 6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Volumétrie, seuil d'implantation et aspect général des constructions
  - En cas de surélévation, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
  - La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.
- Façades
  - Pour les murs en pierre ou moellons, l'adjonction de ciment ou mortier est interdite.
  - L'utilisation d'éléments lourds (pierres, briques, béton armé, ...) est obligatoire pour les murs porteurs.
  - Les matériaux traditionnels apparents (pierre de taille ou moellons) auront des joints clairs ou du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau.
  - Toute imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ou moellon et les mouchetis gros ou fin tyrolien sont interdits.
  - Les enduits seront de finition talochés ou lissés, de ton pierre naturelle (très clair) ou blanc.
  - D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées si le vocabulaire architectural est maîtrisé et que le projet s'intègre de façon qualitative dans son environnement.
  - En cas d'isolation par l'extérieur, les murs devront être obligatoirement enduits.

### ■ Toitures

- Les couvertures seront en tuiles creuses ou romane de teinte naturelle.
- La pente de toit ne fera pas saillie sur les murs pignons et la rive sera à la saintongaise.
- Les galeries couvertes seront autorisées, à l'exclusion du porche limité par une colonne ou un pilier porteur isolé à son angle.
- Dans le cas d'une restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens et la pose en chapeau de courants neufs sera privilégiée.
- Les conduits extérieurs de cheminée seront de base rectangulaire ou carré, en maçonnerie enduite ou en pierre et sans ouvrage préfabriqué apparent.
- Les châssis de toit vus depuis le domaine public sont interdits.
- Les toitures terrasses et les façades et toitures végétalisées pourront être autorisées uniquement sur les parties non visibles depuis l'espace public.

### ■ Ouvertures

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les appuis de fenêtre seront réduits à la largeur de l'ouverture.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les baies et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées uniquement sur les parties non visibles depuis le domaine public.

### ■ Menuiseries

- Les menuiseries extérieures respecteront la palette de couleurs "couleurs claire, maison de ville", "nuances des bleus" ou "gamme des verts" de la charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron. La palette de couleurs autorisées est annexée au présent règlement.
- Les portes pleines (entrée et service) seront sans jour "demi circulaire" et sans cintre.
- Les volets vus du domaine public seront obligatoirement des volets battants.
- Les portes de garage seront pleines, sans jour (oculus ou autres formes d'éclairément).

### ■ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes accolés à la construction principale sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Les bâtiments annexes indépendants de la construction principale sont soumis aux dispositions suivantes :
  - annexes en structure légère (qui doivent être inférieures à 12m<sup>2</sup>) :
    - les parois devront être en bois lasuré ou peint dans les couleurs suivantes (noir, vert foncé, bleu foncé) ou en bois traité à cœur, laissé brut. Les bardages bois doivent présenter une pose verticale,
    - la couverture devra être en bardeaux bitumeux de teinte foncée ou en tuiles de terre cuite. Les tuiles de terre cuite seront obligatoires si l'annexe est vue depuis le domaine public.
  - annexes en structure lourde :
    - les parois devront être en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur le plus proche ou en pierre de pays
    - la couverture devra être en tuile de terre cuite

### 6.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE, DES DISPOSITIFS DE PERFORMANCE THERMIQUE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique, et intégration architecturale et paysagère. Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
  - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires ou d'une végétalisation en toiture ne doit pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
  - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
  - . les panneaux solaires ou photovoltaïques ne doivent pas être installés sur les façades des bâtiments
  - . les systèmes de récupération des eaux pluviales, s'ils sont en façade, doivent être installés sur la ou les façades arrière des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques.
  - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article.
- Les équipements extérieurs, tels que climatiseurs et pompes à chaleur (liste non exhaustive), seront installés au sol ou intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par un dispositif bâti ou végétal et seront de préférence non visibles depuis le domaine public.

### 6.4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Dispositions générales
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
- Sont interdits en clôture : les claustras et panneaux occultants.
- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation par submersion marine, les clôtures sont soumises à un principe de transparence hydraulique (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux), et devront respecter les principes du règlement du PPRN.
- Les coffrets et les boîtes à lettres seront intégrés dans le bâti de la clôture.
- Une clôture ne peut être implantée à moins de 50 cm d'un poteau incendie existant, conformément au RDDECI, afin de respecter l'espace de dégagement nécessaire.

- Dispositions d'aspect et de hauteur des clôtures
- Les hauteurs de clôtures ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur.
- Les clôtures devront être composées :
  - soit d'un mur construit en maçonnerie de moellons de pays à joints clairs ou en agglomérés enduits à la chaux de couleur blanche,
  - soit d'une clôture végétale dense entretenue et composée d'essences locales (cf. annexe 1),
  - soit d'une clôture tendue sur grillage et piquets peints en vert, pouvant être doublé d'une haie vive composée d'essences locales (cf. annexe 1).

## ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1. PRINCIPES DU PROJET PAYSAGER

**Dans la zone Nt**, le projet paysager doit s'appuyer sur les composantes du site préexistant (le terrain et ses abords), en tenant compte notamment des espaces extérieurs avoisinants, de la forme du terrain, de la topographie, des arbres et des haies qui participent à la qualité du paysage, en particulier ceux faisant l'objet d'une protection par le PLU ou par une autre réglementation.

Le positionnement des espaces verts de pleine terre et des plantations préservés ou réalisés viseront si possible à favoriser les continuités écologiques, en articulation avec les espaces verts, naturels et arborés limitrophes au terrain.

Les haies mono spécifiques sont proscrites. Idéalement, elles seront constituées aux deux tiers de variétés locales à feuilles caduques (cf. annexe 1).

Les arbres et arbustes devront respecter la palette végétale annexée au présent document.

Toute espèce envahissante est interdite.

Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage des voiries et des accès (largeur maximale de 4ml).

Les bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés de façon à ne pas nuire au paysage.

### 7.2. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES PERMEABLES DE PLEINE TERRE

**Dans la zone Ne** : Non réglementé

**Dans la zone Nt**, les espaces perméables de pleine terre doivent représenter au minimum 50% à la superficie des espaces libres restant après construction sur le terrain, considéré à l'échelle du secteur de zone Nt (cf. définitions et modalités d'applications à l'article 10 des Dispositions générales).

## ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

**En zone Nt**, le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des établissements d'hébergements touristiques (clientèle + salariés) à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il doit être prévu au minimum :

- une aire d'attente/accueil de la clientèle accessible depuis la voie publique,
- un parking de nuit.

Des espaces et/ou des équipements (aires dédiées, garages à vélos, ...) permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent mettre à disposition de la clientèle du camping.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

Les voies d'accès doivent être adaptées à la destination et à l'importance de l'opération qu'elles desservent et leurs caractéristiques doivent permettre l'accès à tous véhicules et notamment les véhicules de secours et de défense incendie. Tout obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre les incendies est interdit.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Dans la zone Nt, en cas de chaussée en double sens de circulation, la bande de roulement aura une largeur minimum de 5 mètres. En cas de chaussée en simple sens de circulation, la bande de roulement aura une largeur minimum de 3 mètres.

#### 9.2 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

### ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements à ce réseau doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Les effluents professionnels devront faire l'objet d'un pré traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur,

### **10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage. Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

La continuité de l'écoulement naturel des eaux pluviales (fossé, noue) devra être maintenue. S'il existe un fossé, son franchissement se fera uniquement par l'aménagement d'un ponton ou un busage réduit à la largeur nécessaire pour accéder au terrain.

Dans le cas d'aménagements réalisés sur le terrain, ils devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales, s'il existe. Dans le cas où le réseau est existant, l'aménagement en vue d'un raccordement devra faire l'objet d'une autorisation de la commune. En cas d'absence de réseau, un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain.

Tout fossé, réseau de fossé et cours d'eau existant doit être conservé. Aucune construction nouvelle ne doit être édifiée sur un dispositif d'écoulement des eaux de surfaces.

Tout fossé, réseau de fossé et cours d'eau existant doit être entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire, conformément à l'article 33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la Loi du 03/01/1924.

### **10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

## **ANNEXES DU REGLEMENT**

# Annexe 1 : Types de végétaux à privilégier

(source : CdC Ile d'Oléron)

## QUE PLANTER DANS LES ILES ?

D'une façon générale, plantez les mêmes essences que celles qui poussent naturellement dans votre région : vous éviterez ainsi les échecs et faciliterez l'intégration de votre jardin dans son environnement.

| Essences                  | Taille (en mètres) | Port       | Persistance du feuillage | Nature du sol        | Vitesse de croissance | Elément décoratif    | Effet décoratif optimal en | Résistance aux parasites et maladies | Résistance au bord de mer | Utilisations* préférentielles | Distances* de plantation (en mètres) | Prix moyen en Francs (1) correspondant à la hauteur en cm |
|---------------------------|--------------------|------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>ARBRES</b>             |                    |            |                          |                      |                       |                      |                            |                                      |                           |                               |                                      |                                                           |
| CHENE PEDONCULÉ           | 20 et +            | étalé      | non                      | frais, nature variée | lente                 | —                    | —                          | moyenne                              | à éloigner                | bois / brise vent             | 0,60 à 1 / 8 à 10                    | 30/45 : 3,50 F.                                           |
| CHENE PUBESCENT           | 10-20              | étalé      | non                      | sec, calcaire        | très lente            | —                    | —                          | moyenne                              | à éloigner                | bois / brise vent             | 0,60 à 1 / 8 à 10                    | 30/45 : 4,00                                              |
| CHENE VERT                | 5-10               | étalé      | oui                      | sec, nature variée   | lente                 | —                    | —                          | moyenne                              | excellente                | bois / alignem.               | 5 à 6                                | 80/100 : 50 à 56                                          |
| EUCALYPTUS GUNI           | 15-20              | érigé      | oui                      | frais, siliceux      | très rapide           | feuill. vert glauque | —                          | bonne                                | bonne                     | boisement / isolé             | 6 à 8                                | 80/100 : 36 à 42                                          |
| PEUPLIER NEIGE            | 20 et +            | érigé      | non                      | fr. argil. sabl. sec | très rapide           | feuill. blc. dessous | —                          | bonne                                | excellente                | massif / alignem.             | 2 x 2 / 6 à 8                        | 200/250 : 38 à 44                                         |
| PIN D'ALEP                | 10-20              | étalé      | oui                      | sec, calcaire        | assez rapide          | —                    | —                          | moyenne                              | excellente                | alignement / isolé            | 8                                    | 80/100 : 45 à 50                                          |
| PIN PARASOL               | 10-20              | étalé      | oui                      | siliceux             | assez lente           | port particulier     | —                          | moyenne                              | excellente                | bois / aligne / isolé         | 6                                    | 125/150 : 140 à 160                                       |
| PIN MARITIME              | 20 et +            | érigé      | oui                      | siliceux             | rapide                | —                    | —                          | moyenne                              | excellente                | boisement / isolé             | 2 x 2                                | 125/150 : 100 à 120                                       |
| PIN SYLVESTRE             | 10 et +            | érigé      | oui                      | siliceux             | très rapide           | écorce rougeâtre     | —                          | moyenne                              | excellente                | boisement / isolé             | 2 x 2                                | 125/150 : 110 à 130                                       |
| <b>ARBUSTES</b>           |                    |            |                          |                      |                       |                      |                            |                                      |                           |                               |                                      |                                                           |
| Essences                  | Taille (en mètres) | Exposition | Persistance du feuillage | Nature du sol        | Vitesse de croissance | Elément décoratif    | Effet décoratif optimal en | Résistance aux parasites et maladies | Résistance au bord de mer | Utilisations* préférentielles | Distances* de plantation (en mètres) | Prix moyen en Francs (1) correspondant à la hauteur en cm |
| ARGOUSIER                 | 3-4                | soleil     | non                      | calcaire, siliceux   | rapide                | fruits orangés       | septembre                  | —                                    | excellente                | haie, dunes                   | 0,80 / 1 à 2                         | 60/90 : 24 à 27 F.                                        |
| ARROCHE (pourpier de mer) | 1-2                | soleil     | 1/2 persistant           | siliceux             | rapide                | feuillage glauque    | —                          | —                                    | excellente                | haie                          | 0,50 à 0,60                          | 60/80 : 16 à 19                                           |
| ESCALLONIA                | 1-2                | soleil     | oui                      | argileux, frais      | rapide                | floraison rose       | juin à sept.               | —                                    | à éloigner                | haie, massif                  | 0,80 à 1                             | 60/80 : 30 à 33                                           |
| OLÉARIA                   | 1-4                | soleil     | oui                      | léger, sec           | rapide                | floraison blanche    | août                       | —                                    | excellente                | haie, massif                  | 0,80 à 1                             | 60/80 : 33 à 38                                           |
| PHORMIUM                  | 1-2                | soleil     | oui                      | sableux, acide       | rapide                | feuillage pourpre    | —                          | —                                    | excellente                | haie, massif                  | 0,60 à 1                             | 40/60 : 35 à 40                                           |
| PITTOSPORUM               | 3-4                | soleil     | oui                      | léger, frais, acide  | moyenne               | flora son blanche    | juin                       | —                                    | excellente                | haie, massif                  | 0,80 à 1                             | 60/80 : 35 à 40                                           |
| SENECIO                   | 1-2                | soleil     | oui                      | calcaire, sec        | moyenne               | floraison jaune      | juin-juillet               | —                                    | excellente                | haie, massif                  | 0,50 à 0,60                          | 40/60 : 35 à 40                                           |
| TAMARIS                   | 2-4                | soleil     | non                      | calc., sili., humide | rapide                | floraison rose       | print. ou été              | —                                    | excellente                | haie, massif                  | 0,60 à 0,80 / 1 à 2                  | 60/90 : 24 à 27                                           |

(1) Prix valeur printemps 1980 - T.T.C. - Fourniture seule.  
\* Ces deux colonnes sont à lire en correspondance. Par exemple : bois : plantation de 0,60 à 1 m / brise vent : plantation de 8 à 10 m.

## QUELQUES RECOMMANDATIONS PARTICULIERES A VOTRE RÉGION

- Éviter de mélanger terre de Bri et terre de Groïes.
- Dans les zones de sable et de Groïes, planter à l'automne.
- Dans les zones de marais : planter au printemps.
- Éviter de planter ou de transplanter des sujets trop développés (risque de flétrissement : bassinales fréquents).
- Veiller tout particulièrement au tuteurage.
- En bord de mer :
  - mettre de la tourbe brune dans les trous de plantation (2 à 3 kg),
  - planter le plus tard possible après les tempêtes de printemps (fin mars - début avril),
  - tailler les arbrustes de protection à partir de mi-avril,
  - bassiner le feuillage des végétaux très exposés aux embruns et n'utiliser que des essences à petites feuilles facilement agitées par le vent,
  - veiller à compenser par l'arrosage les pertes en eau subies par transpiration.

## LES ESSENCES RENCONTRÉES

Le chêne pubescent, le chêne pédonculé, le mimosa, le peuplier neige mais aussi...

LE CHENE VERT

LE PIN MARITIME

LE CYPRES DE LAMBERT

LE TAMARIS

(1) Prix valeur printemps 1980 — T.T.C. — Fourniture seule.

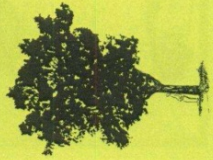
\* Ces deux colonnes sont à lire en correspondance. Par exemple : bois : plantation de 0,60 à 1 m / brise vent : plantation de 8 à 10 m.

## QUELQUES RECOMMANDATIONS PARTICULIERES A VOTRE RÉGION

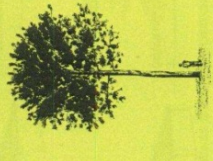
- Éviter de mélanger terre de Bri et terre de Groies.
- Dans les zones de sable et de Groies, planter à l'automne.
- Dans les zones de marais : planter au printemps.
- Éviter de planter ou de transplanter des sujets trop développés (risque de flétrissement : bassinales fréquents).
- Veiller tout particulièrement au tuteurage.
- En bord de mer :
  - mettre de la tourbe brune dans les trous de plantation (2 à 3 kg).
  - planter le plus tard possible après les tempêtes de printemps (fin mars - début avril).
  - tailler les arbrustes de protection à partir de mi-avril.
  - bassiner le feuillage des végétaux très exposés aux embruns et n'utiliser que des essences à petites feuilles facilement agitées par le vent.
  - veiller à compenser par l'arrosage les pertes en eau subies par transpiration.

## LES ESSENCES RENCONTRÉES

Le chêne pubescent, le chêne pédonculé, le mimosa, le peuplier neige mais aussi...



LE CHENE VERT



LE PIN MARITIME



LE CYPRES DE LAMBERT



LE TAMARIS

## Annexe 2 : Espèces envahissantes

Les espèces envahissantes reconnues sont listées sur le site internet suivant : <https://obv-na.fr/actualite/11827> ("*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*"). Ces espèces envahissantes peuvent en effet entraîner une perturbation de l'écosystème local et la disparition d'espèces.

On peut notamment citer, à titre informatif, les principales espèces envahissantes suivantes :

- herbes de la pampa,
- bambou traçant,
- baccharis,
- ailante glanduleux (faux vernis du japon),
- griffe de sorcières.

## Annexe 3 : Nuanciers de couleurs pour les menuiseries (portes, fenêtres, volets)

Les couleurs admises en menuiseries des constructions sont celles indiquées ci-après

Ces nuanciers sont destinés à guider les maîtres d'ouvrages et leurs maîtres d'œuvre dans le cadre de leurs projets de constructions neuves ou d'aménagement des constructions existantes.

Les références "RAL" sont destinées à faciliter la mise en œuvre de ce nuancier. En communiquant ces références à votre fournisseur, il pourra reproduire les couleurs présentées.

### Ile d'Oléron

#### Couleurs claires, maisons de ville



RAL 7032



RAL 7032



RAL 7035



RAL 7016



Non référencé RAL

*Les teintes sont référencées RAL lorsqu'elles sont disponibles sur le nuancier standard (ou pour les couleurs qui s'en approchent le plus).*

*Les références RAL permettent de trouver les teintes auprès des fournisseurs.*

*Il est toutefois conseillé de se rapprocher des services de la commune d'implantation pour chaque projet.*

#### Nuances des bleus en bordure d'océan



RAL 5000



RAL 5003



RAL 5004



RAL 5007



RAL 5011



RAL 5012



RAL 5017



RAL 5019



RAL 5023



RAL 5024



Non référencé RAL



Non référencé RAL

#### Gamme des verts dans toute l'île



RAL 6005



RAL 6011



RAL 6017



RAL 6019



RAL 6021



RAL 6028



RAL 6032



RAL 5019



Non référencé RAL

## Annexe 4 : Caractéristiques des raquettes de stationnement

Les caractéristiques définies dans le Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie applicable et plus récent se substituent le cas échéant à celles indiquées sur la fiche ci-après (issue du RDDECI de 2022).



# VOIRIES

## CARACTÉRISTIQUES

### FICHE 15

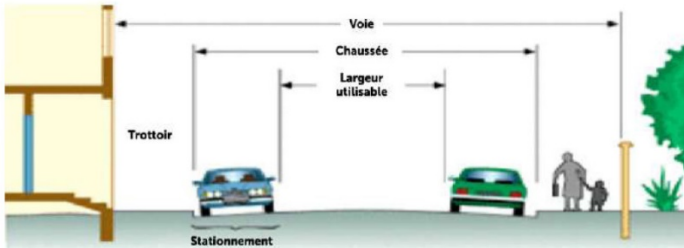
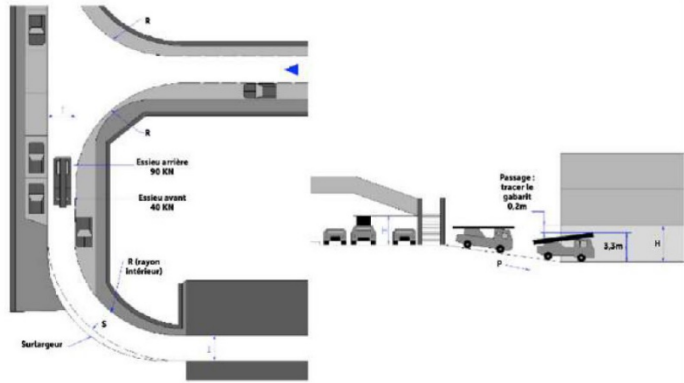
AMÉNAGEMENT

### CARACTÉRISTIQUES

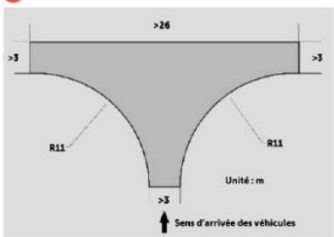
Les aires de mise en aspiration doivent être accessibles au moyen de voiries dénommées « voies engins » et « aires de retournement ou de manœuvre ».

**Les voies engins**  
Voies publiques ou privées, utilisables en tout temps, elles permettent le passage de tous les véhicules de secours : sapeurs-pompiers, SAMU, police, gendarmerie, Engie, Enedis, ambulances privées... Elles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

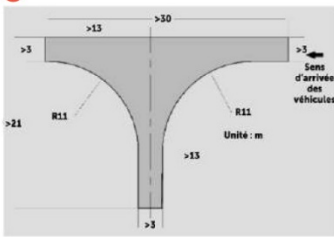
- largeur utilisable « I » :
  - 3 m pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 m
  - 6 m pour une voie dont la largeur exigée est  $\geq 12$  m. La largeur de la chaussée peut être réduite à 3 m et les accotements supprimés sur une longueur < 20 m
- force portante calculée :
  - dans le cas général, pour un véhicule de 130 kN (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, les essieux étant distants de 4,5 m)
  - dans le milieu industriel et les Établissements recevant du public (ERP), pour un véhicule de 160 kN avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 m au minimum
- résistance au poinçonnement de 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,2 m<sup>2</sup>
- rayon intérieur « R »  $\geq 11$  m
- surlargeur « S » = 15/R si R est  $\leq 50$  m
- pente « P » < 15 %
- hauteur libre de 3,5 m minimum.

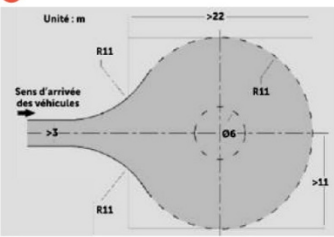
**1**



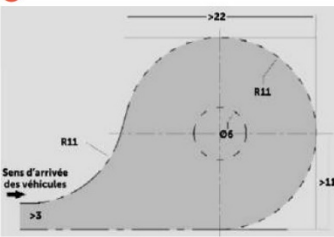
**2**



**3**



**4**



**Les aires de retournement ou de manœuvre**

Lorsque la desserte d'une aire de mise en aspiration s'effectue par une voie en impasse, il est nécessaire de créer à l'extrémité de cette voie une aire de retournement ou de manœuvre permettant aux véhicules de secours de reprendre rapidement le sens normal de la circulation.

En fonction de la configuration des lieux ou des projets architecturaux, les aires de retournement ou de manœuvre pourront être dimensionnées suivant les propositions minimales suivantes :

- raquette en T 1
- raquette en L 2
- raquette axée 3
- raquette désaxée 4

Nota : Les dimensions de ces aires sont différentes et supérieures à celles des services de collecte des ordures ménagères ou des réseaux de transport urbains.

Octobre 2022
1/1

## **Annexe 5 : Recueil du patrimoine bâti à préserver**



*Le 25 mars 2025*

Commune  
Le Grand Village Plage

**Corps de bâtiments remarquables**  
**Espaces libres remarquables**  
**Le petit patrimoine**

### **PRINCIPES LEGAUX DE L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE**

L'article L151-19 du Code de l'urbanisme indique que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

### **LOCALISATION ET IDENTIFICATION DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE**

Par ce présent inventaire du patrimoine bâti remarquable, le PLU apporte une contribution au droit de la mise en valeur et de protection des éléments architecturaux et des constructions contribuant à l'identité de la commune. Afin de faciliter le repérage, ces tableaux sont organisés par village et par hameaux. Chaque élément identifié est associé d'une adresse, de son numéro de parcelle cadastrale, d'un extrait de plan du cadastre et d'une photographie. De plus, une fiche informative est établie pour chaque élément identifié laquelle comporte une brève description et une orientation pour les prescriptions propres à l'élément bâti ou non bâti.

### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

La protection du patrimoine bâti remarquable est assurée au travers des dispositions du règlement du PLU. Ces dispositions ont pour objectif de préserver ou de ne pas porter atteinte au patrimoine repéré ou à son environnement, de recomposer le bien dans le respect de sa structure et sa mise en œuvre d'origine, ou encore, de participer à sa mise en valeur.

## AVERTISSEMENT POUR LES OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

A cet endroit, nous prenons appui sur la Charte architecturale du Pays Marennes-Oléron et sur la Charte de Venise. L'une est un éclairage sur le patrimoine rencontré sur le territoire insulaire et l'autre est un travail de réflexion sur les différents styles qui s'inscrivent en apport au droit de l'œuvre d'origine. Une charte est une pièce qui a pour objectif d'être un référentiel de comportements et d'engagements réciproques entre les différentes parties d'un groupe de personnes qui vivent sur un même territoire. Cette liste est constituée sur ce vecteur dont les éléments cités sont essentiels. C'est ainsi que l'histoire des villages ne perdront pas leur identité et, mieux encore pour certains cas, retrouveront le chemin de leur origine dans le cadre d'un acte de projet.

Pour les acteurs de l'art bâtir, nous rappelons deux articles de la charte de Venise :

- a) « *La restauration s'arrête là où commence l'hypothèse, sur le plan des reconstitutions conjecturales, tout travail de complément reconnu indispensable pour raisons esthétiques ou techniques relève de la composition architecturale et portera la marque de notre temps.* » Article 9
- b) « *Les apports valables de toutes les époques à l'édification d'un corps de bâtiment doivent être respectés, l'unité de style n'étant pas un but à atteindre au cours d'une restauration.* » Article 11

On y lit également : « *Lorsqu'un édifice comporte plusieurs états superposés, le dégagement d'un état sous-jacent ne se justifie qu'exceptionnellement et à condition que les éléments enlevés ne présentent que peu d'intérêt, que la composition mise au jour constitue un témoignage de haute valeur historique, archéologique ou esthétique, et que son état de conservation soit jugé suffisant. Le jugement sur la valeur des éléments en question et la décision sur les éliminations à opérer ne peuvent dépendre du seul auteur du projet* »

Fort de ces deux articles, nous pouvons éclairer :

- 1) La seule possibilité d'un élément qui porterait la marque de notre temps (Soit un « geste contemporain ») pourrait porter sur un «travail de complément» qui serait indispensable pour une raison esthétique ou pour des raisons techniques,
- 2) Dans le cas où il faut remplacer une partie qui a disparue dont le manque serait partiel, devra être restaurée,
- 3) Dans le cas où une adjonction serait nécessaire, pour une raison esthétique ou technique, une solution devra être étudiée.



# Corps de bâtiments remarquables

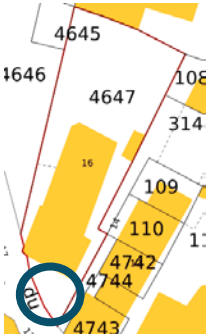
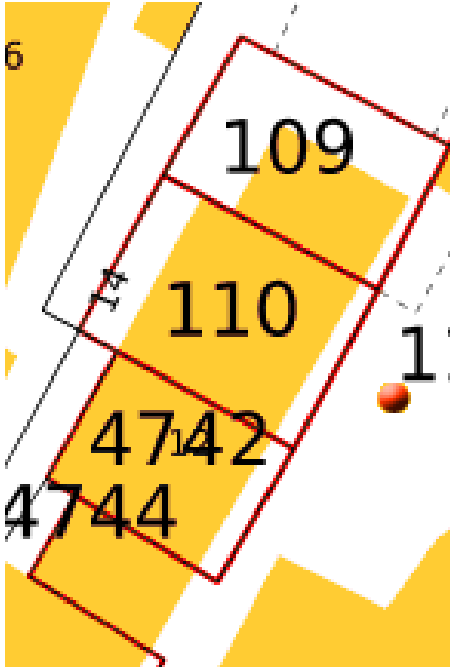
Le bourg – Commune de Le Grand Village Plage

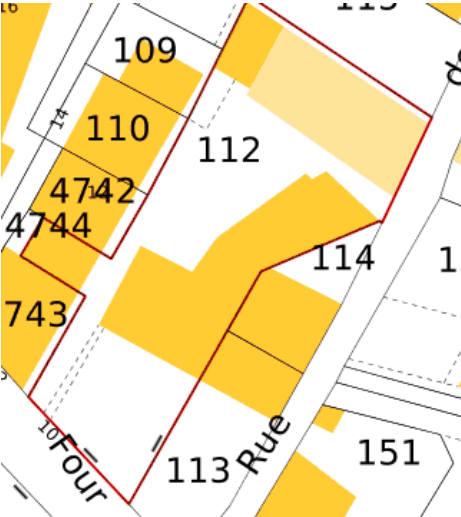
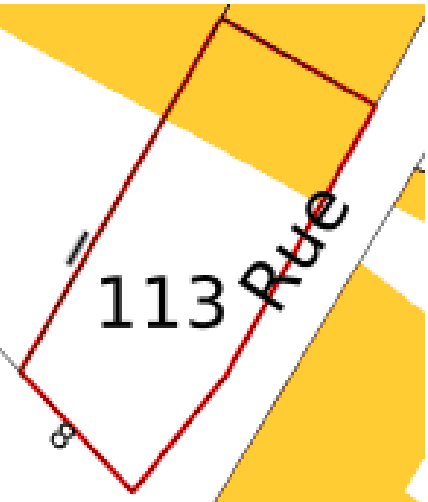
Le 1<sup>er</sup> mars 2025

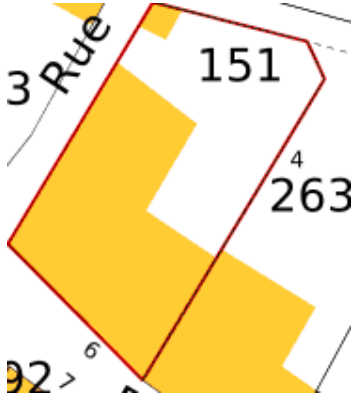
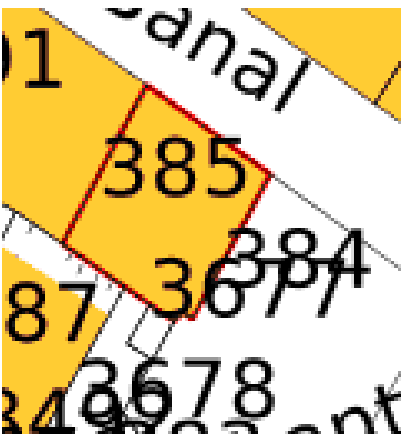


Le bourg  
Carte de l'ingénieur Guerrier 1686

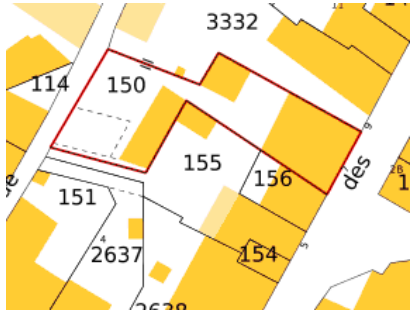
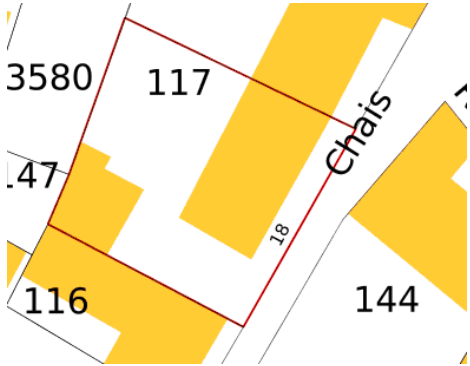
| adresse                       | référence cadastrale sect./parcel. | cadastre | chef                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | vue |
|-------------------------------|------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Rue du Four Banal<br>16       | C 4647                             |          | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Edifice agricole</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Ancien four banal<br/>Clôture avec chaperon pierres debout</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Mémoire, lieu de vie dans le village</p>                                                                                                                                                     |     |
| Rue du Four Banal<br>15 et 17 | C 96 et 97                         |          | <p><b>Type architectural :</b> Maison de bourg<br/>Maison haute à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame et modénature<br/>Corniche<br/>Bandeau<br/>Chaines d'angle<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale</p> |     |

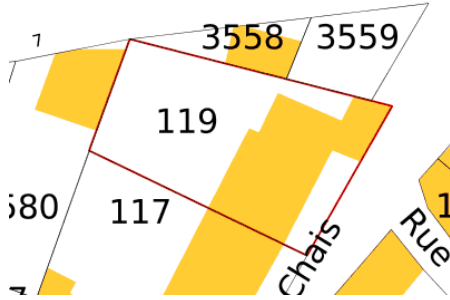
|                                    |                                   |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                      |
|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue du Four Banal<br>Devant 16     | C 4647                            |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Équipement du village</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Pompe à bras</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>À réhabiliter<br/>Maintenir l'équipement de la ruralité pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Les éléments en fonte seront laissés en place et entretenus.<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur de la pompe à eau.</p> |   |
| Rue du Four Banal<br>14, 12 et 10p | C 109<br>C 110<br>C 112<br>C 4742 |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiments divers</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons », avec un axe principal qui suit la forme de pente du terrain</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Maintenir la composition architecturale et urbaine</p>                                                                                                 |  |

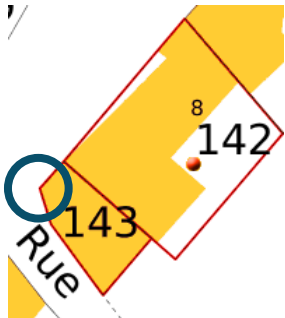
|                                 |              |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |
|---------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Rue du Four Banal<br/>10</p> | <p>C 112</p> |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison de bourg<br/>Maison haute à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame<br/>Clôture<br/>Cour fermée dalles<br/>Ballet (chartil)<br/>Souche de cheminée avec bandeau</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale</p> |   |
| <p>Rue du Four Banal<br/>8</p>  | <p>C 113</p> |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison de bourg<br/>Maison haute à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame<br/>Haut mur de clôture avec chainage</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale</p>                                                       |  |

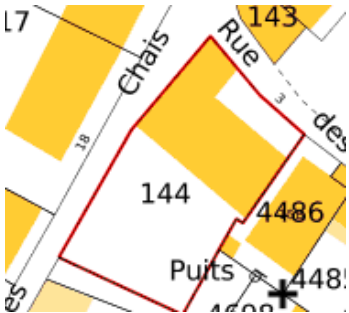
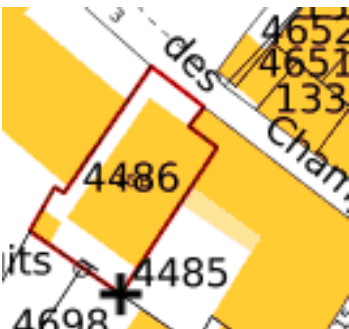
|                        |       |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                      |
|------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue du Four Banal<br>6 | C 151 |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale</p>                                                                                                                                                     |   |
| Rue du Four Banal<br>5 | C 385 |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison basse (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat paysan jadis<br/>Cheminée à l'intérieur, d'origine</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet de restitution des ouvertures d'origine rechercher le vocabulaire pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |  |

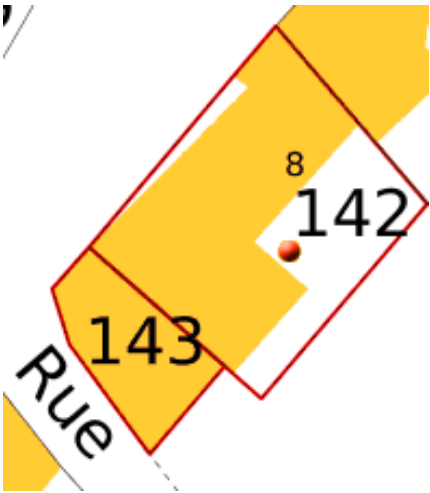
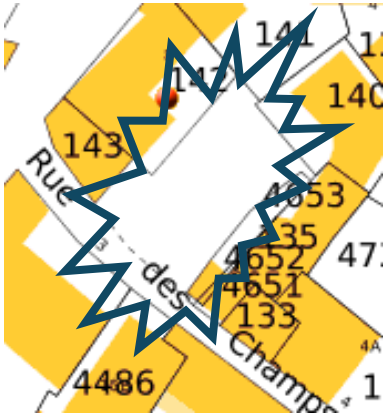


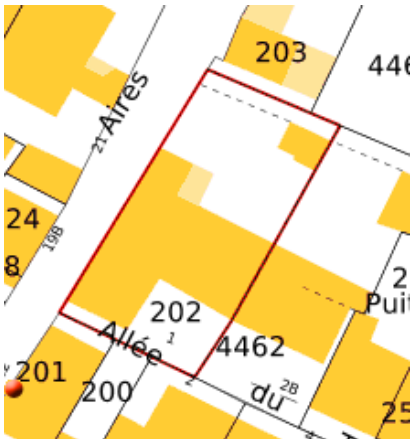
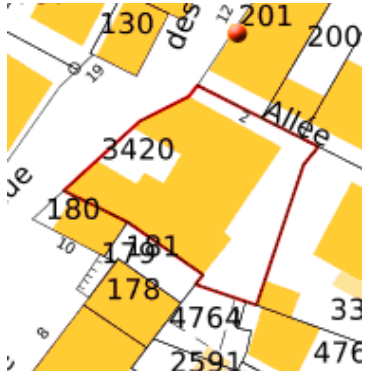
|                  |       |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                         |
|------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue des Chais    | C 150 |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiments groupés pour activité agricole (remaniés)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Chais (jadis)<br/>Pare pour l'âne (jadis)<br/>Babouette</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                                                                                                                          |   |
| Rue des Chais 18 | C 117 |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison basse et bâtiment isolé pour activité agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat paysan (jadis)<br/>et<br/>Chai (jadis)<br/>Implantation de bâtiments selon le principe «wagons», avec un axe principal qui suit la forme de pente du terrain</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |                                                                                     |

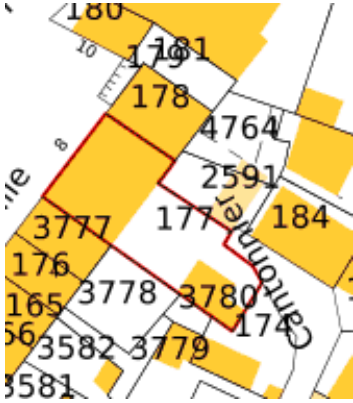
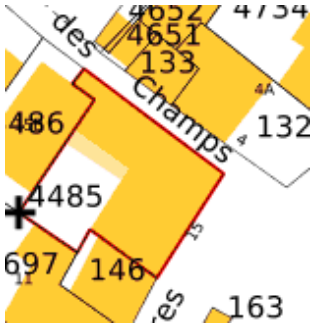
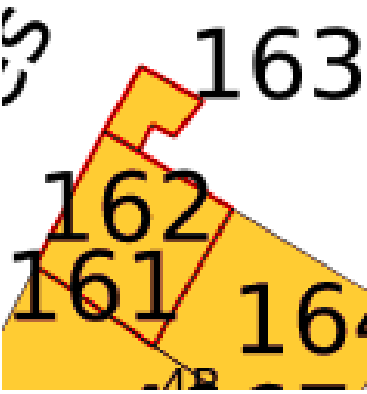
|                            |        |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |
|----------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue des Chais<br>Devant 18 | C 117  |    | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Équipement du village</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Puits</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>A réhabiliter<br/>Maintenir l'équipement de la ruralité pour sa valeur architecturale et urbaine<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur du puits.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |
| Rue des Chais<br>11        | C 119  |    | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment isolé pour matériel agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Chai (jadis)<br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons », avec un axe principal qui suit la forme de pente du terrain</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |   |
| Rue des Chais<br>13        | C 3559 |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment isolé pour matériel agricole (exercice à la manière de)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Chartil (Ballet)<br/>Poteaux ronds<br/>Babouette<br/>Deux pierres trouées, pour l'âne<br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons », avec un axe principal qui suit la forme de pente du terrain</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p>                                                                           |  |

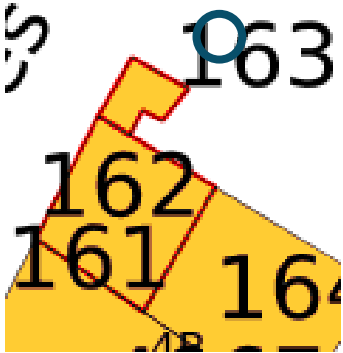
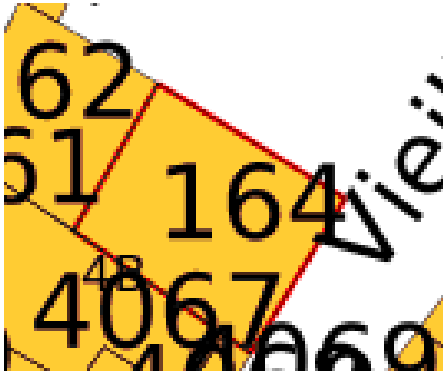
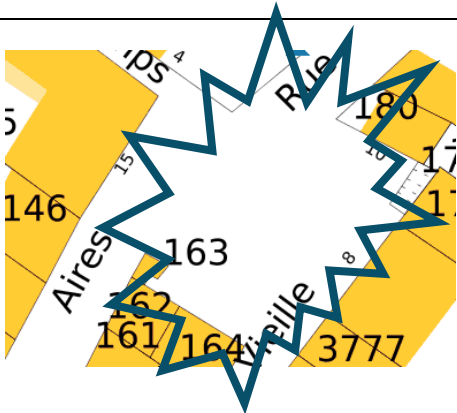
|                            |                |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                      |
|----------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue des Champs<br>Devant 8 | Domaine public |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Equipement du village</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Pierre chasse-roue</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Equipement de la ruralité protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur de cette pierre.</p>                                                                                    |   |
| Rue des Champs<br>Devant 4 | Domaine public |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Equipement du village</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Bassée</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>A réhabiliter<br/>Maintenir l'équipement de la ruralité pour sa valeur architecturale et urbaine<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur de la bassée</p>                                                                               |   |
| Rue des Champs<br>Devant 3 | C 144          |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Equipement du village</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Pompe à bras</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>A réhabiliter<br/>Maintenir l'équipement de la ruralité pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Les éléments en fonte seront laissés en place et entretenus.<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur de la pompe à eau.</p> |  |

|                     |        |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |
|---------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue des Champs<br>3 | C 144  |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison basse et bâtiments groupés pour activité agricole (remaniés)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat paysan (jadis)<br/>Chai (jadis)</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                                                       |   |
| Rue des Champs<br>1 | C 4486 |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison basse (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat paysan (jadis)<br/>Devenu un Chai (jadis)<br/>En cours, maison haute avec escalier extérieur<br/>Cheminée à l'intérieur, d'origine</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |  |

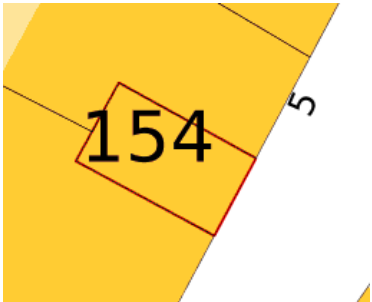
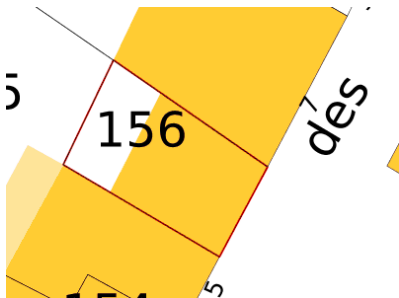
|                             |                                                   |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                      |
|-----------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Rue des Champs<br/>8</p> | <p>C 143 et 142</p>                               |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute et bâtiments pour activité agricole (remaniés)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/> Habitat paysan (jadis)<br/> Chai (jadis)<br/> Pare pour le goret (jadis)<br/> Pare pour l'âne (jadis)<br/> Escalier extérieur<br/> Pierres perche à poisson<br/> Pierres trouées pour les ânes<br/> Evier en pierre<br/> Babouettes</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/> Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/> En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |   |
| <p>Rue des Champs</p>       | <p>Domaine public et tènements de droit privé</p> |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Espace libre</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/> Querreu (placette de droit commun jadis)<br/> Lieu pour les travaux agricoles et battre le blé notamment</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/> Espace protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/> En cas de projet maintenir la composition architecturale périmétrique et urbaine. Inspiration Charte de Venise</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |

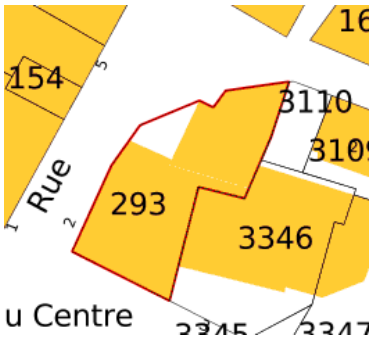
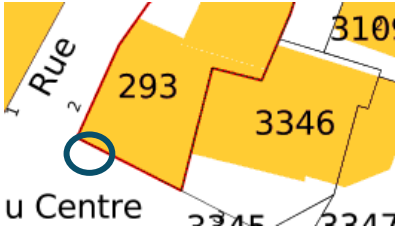
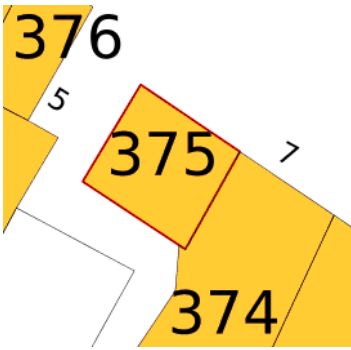
|                                 |                         |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Allée du Trappeur<br/>1</p>  | <p>C 202</p>            |    | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute et bâtiment pour activité agricole (remaniés)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat paysan jadis<br/>Chai jadis<br/>Arc de décharge<br/>Babouettes</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |    |
| <p>Allée du Trappeur<br/>4</p>  | <p>C 206<br/>C 2550</p> |    | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 2 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Construction en ligne<br/>Encadrement de baies<br/>Jambages</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine.</p>                                                                                                                                     |    |
| <p>Allée des Lauriers<br/>2</p> | <p>C 3420</p>           |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 4 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Habitat paysan jadis<br/>Chai jadis<br/>Pare pour animaux jadis<br/>Pierre trouée pour l'âne</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p>                                                                                                                |  |

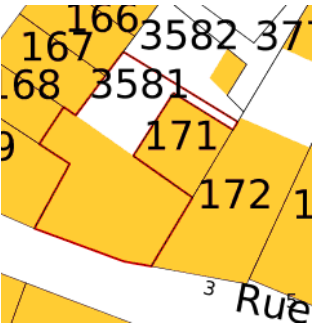
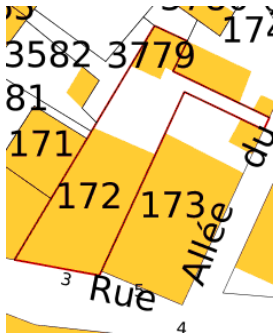
|                     |                |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                       |
|---------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue Vieille<br>8    | C 177          |    | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame<br/>Construction en ligne<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p>                                                                                             |    |
| Rue des Aires<br>15 | C 4485         |    | <p><b>Type architectural :</b> Maison de bourg<br/>Maison haute à 2 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame<br/>Corniche</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p>                                                                                                                                              |    |
| Rue Vieille         | C 164<br>C 163 |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat paysan jadis<br/>Escalier extérieur</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |  |

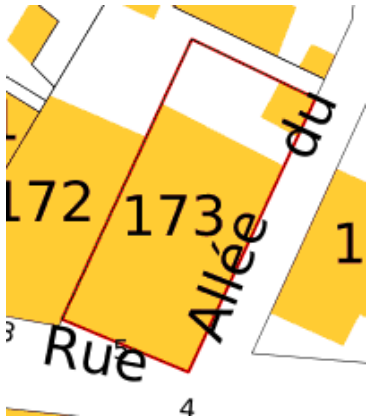
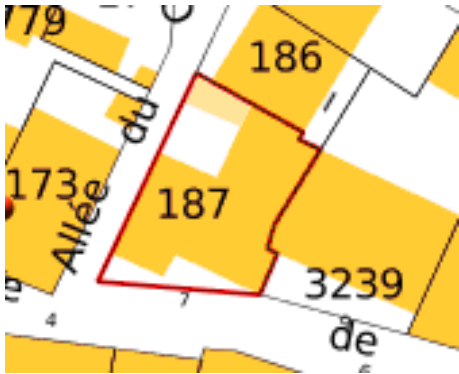
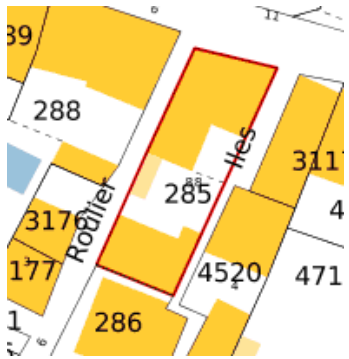
|                         |                |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                      |
|-------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue des Aires<br>devant | Domaine public |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Équipement du village</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Pompe à bras</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>A réhabiliter<br/>Maintenir l'équipement de la ruralité pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Les éléments en fonte seront laissés en place et entretenus.<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur de la pompe à eau.</p>                                                 |   |
| Rue Vieille             | C 164          |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat paysan jadis</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |   |
| Rue des aires           | Domaine public |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Espace libre</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Le canton (place de droit public)<br/>Lieu de rencontre dans la vie du village et pour laver le linge</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Espace protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale périmétrique et urbaine. Inspiration Charte de Venise</p>                                          |  |

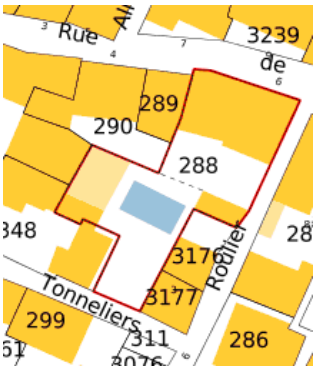
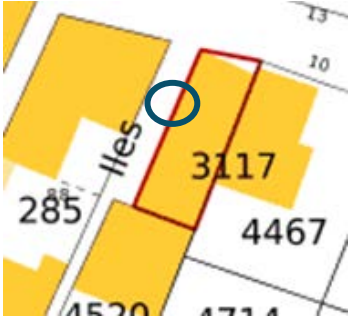


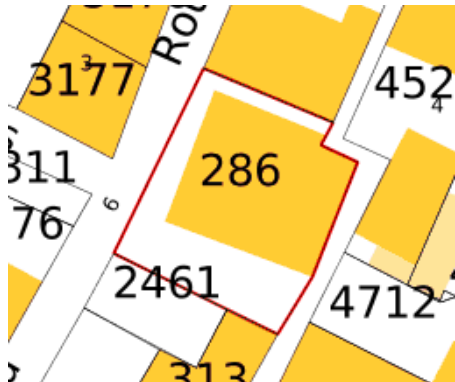
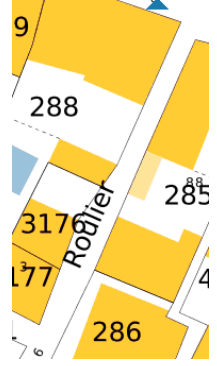
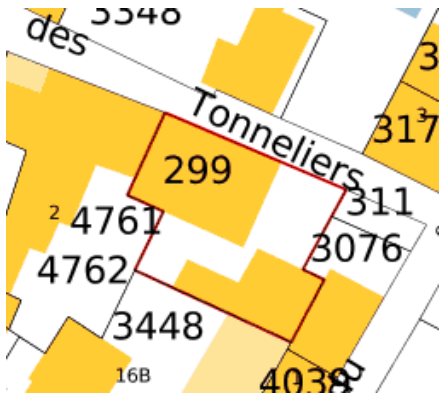
|                        |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |
|------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue Vieille            | C 4068 |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat paysan jadis</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                                                   |   |
| Rue des Aires          | C 154  |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b></p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                                                                                |   |
| Rue des Aires<br>5 bis | C 156  |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (très très remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat paysan jadis<br/>Escalier extérieur gouttereau Ouest</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |  |

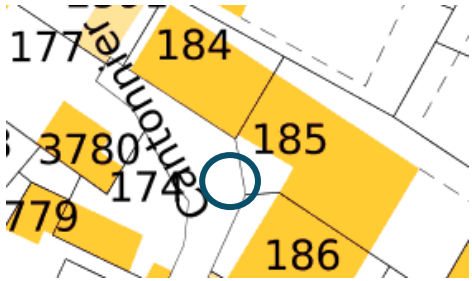
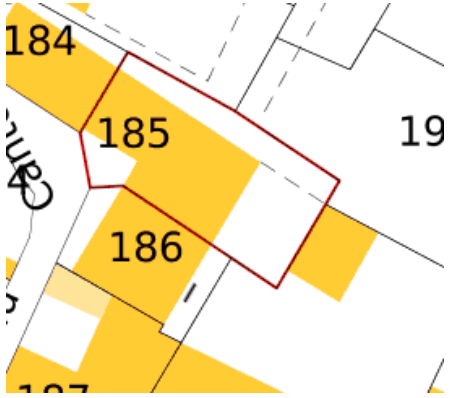
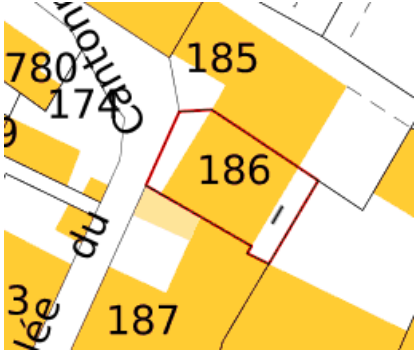
|                                           |                |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                      |
|-------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue des aires<br>2                        | C 293          |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p>                                                                                                                                                          |   |
| Place du Centre<br>Devant 2 rue des Aires | Domaine public |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Equipement du village</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Pompe à bras<br/>Un puits existait en lieu et place. En infrastructure, il demeure.</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/><b>A réhabiliter</b><br/>Maintenir l'équipement de la ruralité pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Les éléments en fonte seront laissés en place et entretenus.<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur de la pompe à eau.</p> |   |
| Place du Centre                           | C 375          |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (très remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat paysan jadis</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                          |  |

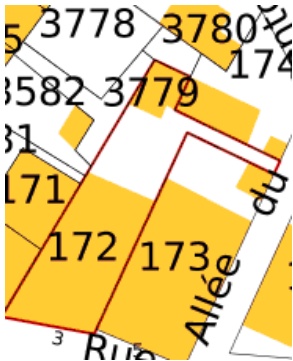
|                         |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |
|-------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue de la Gachoune<br>1 | C 3581 |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 2 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame<br/>Jambages</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p>                                                                                                                 |   |
| Rue de la Gachoune<br>3 | C 172  |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame<br/>Ancienne mairie<br/>Porte drapeau<br/>Encadrement de baies<br/>Jambages</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p>                                                  |   |
| Rue de la Gachoune<br>2 | C3109  |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison basse (très remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat paysan jadis</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |  |

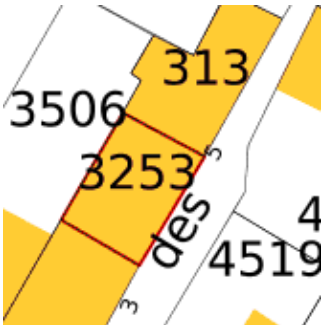
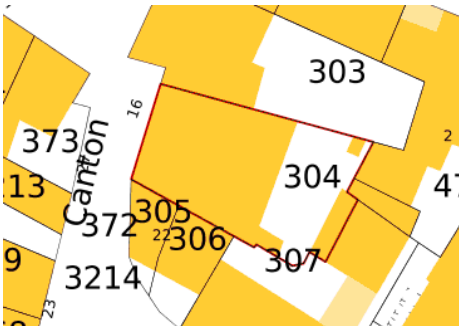
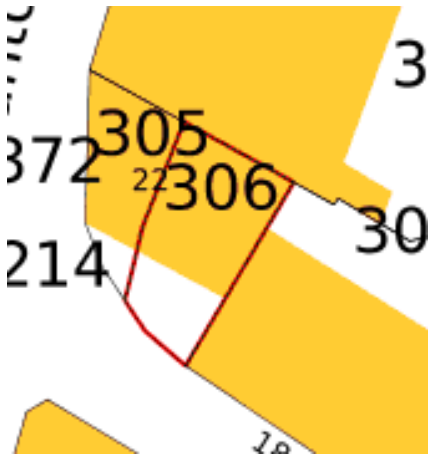
|                         |       |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |
|-------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue de la Gachoune<br>5 | C 173 |    | <p><b>Type architectural :</b> Maison de bourg<br/>Maison haute à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Pan coupé<br/>Pierre chasse roue</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale et l'équipement de la ruralité</p>               |    |
| Rue de la Gachoune<br>7 | C 187 |    | <p><b>Type architectural :</b> Maison de bourg<br/>Maison haute à 2 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame et modénature<br/>Chaines d'angle<br/>Bandeau</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale</p>                                     |    |
| Rue de la Gachoune<br>8 | C 285 |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Pierre chasse roue</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et l'équipement de la ruralité</p> |  |

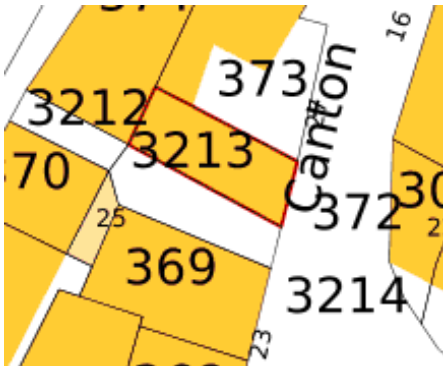
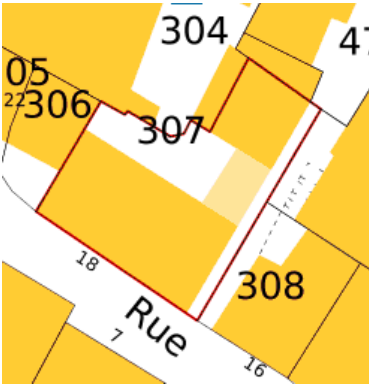
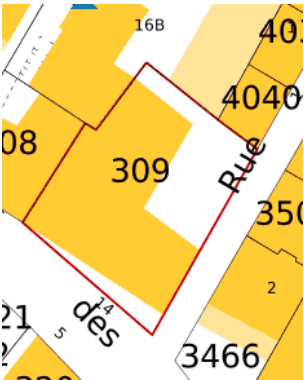
|                             |                |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                       |
|-----------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue de la Gachoune<br>6     | C 288          |    | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 2 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Chaine d'angle<br/>Jambages</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
| Rue de la Gachoune<br>8 bis | C 3117         |    | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute jadis<br/>Bâtiment pour activité agricole</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons », avec un axe principal qui suit la forme de pente du terrain<br/>Habitat paysan (jadis)<br/>Pare pour l'âne (jadis)</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |    |
| Passage des Iles            | Domaine public |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Equipement du village</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Puits</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>A réhabiliter<br/>Maintenir l'équipement de la ruralité pour sa valeur architecturale et urbaine<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur du puits.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |

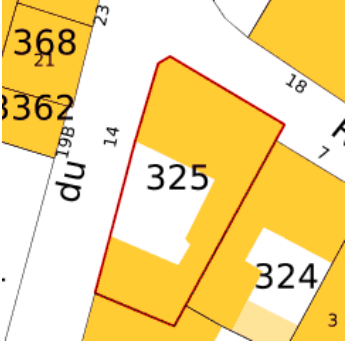
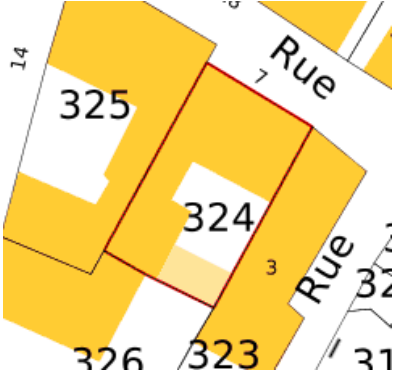
|                     |                |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |
|---------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue du Roulier<br>6 | C 286          |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 4 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p> |   |
| Rue du Roulier      | Domaine public |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Equipement du village</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Caniveau gros pavés</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Equipement de la ruralité protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur de ce caniveau</p>             |   |
| Rue des Tonneliers  | C 299          |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p> |  |

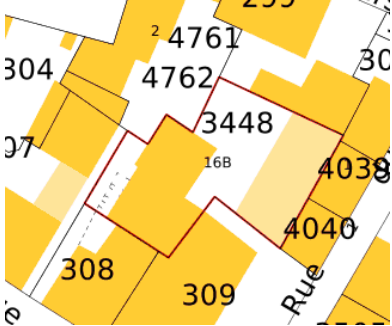
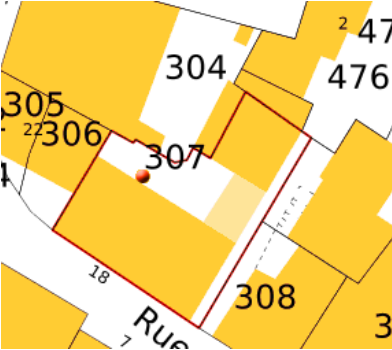
|                     |                |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                      |
|---------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Allée du Cantonnier | Domaine public |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Équipement du village</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Puits</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>A réhabiliter<br/>Maintenir l'équipement de la ruralité pour sa valeur architecturale et urbaine<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur du puits.</p>                                  |   |
| Allée du Cantonnier | C 185          |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 2 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Mur bahut/alignement</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale.</p> |   |
| Allée du Cantonnier | C 186          |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison de bourg<br/>Maison haute à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale.</p>                                                      |  |

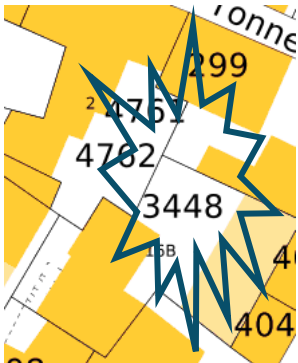
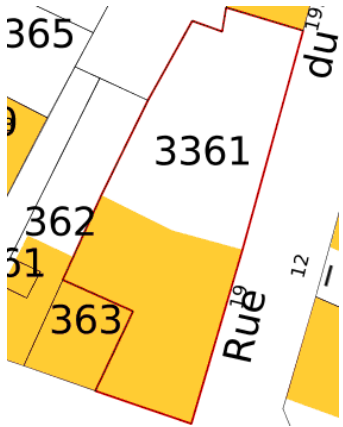
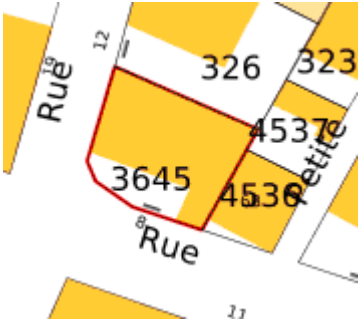
|                     |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                      |
|---------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Allée du Cantonnier | C 172  |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment isolé pour activité agricole</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Pare pour l'âne (jadis)<br/>Babouette</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type de bâtiment, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |   |
| Allée du Cantonnier | C 174  |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment isolé pour activité agricole</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Pare pour l'âne (jadis)</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type de bâtiment, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>               |   |
| Passage des Iles    | C 3254 |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 4 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame<br/>Construction en ligne</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine.</p>                                                                                                                    |  |

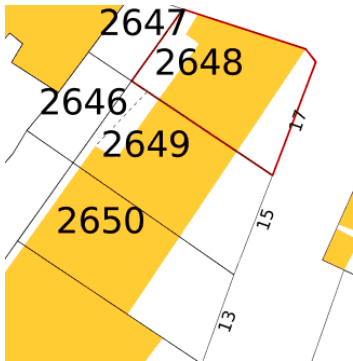
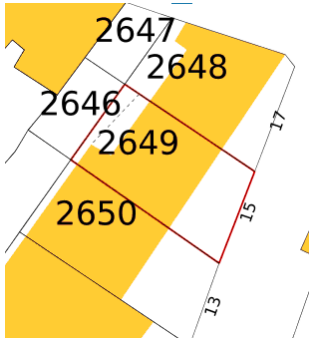
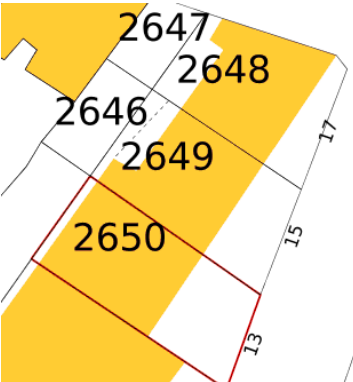
|                         |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |
|-------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Passage des Iles<br>5   | C 3253 |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Construction en ligne</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine.</p>                                                                                                                                         |   |
| Rue du Canton<br>16     | C 304  |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale.</p>                                                                                                                                                                              |   |
| Rue des Saulniers<br>20 | C 306  |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (très remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat paysan jadis<br/>Escalier extérieur</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise<br/>Escalier extérieur</p> |  |

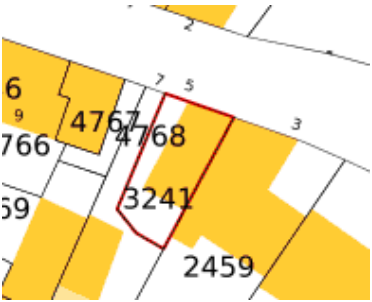
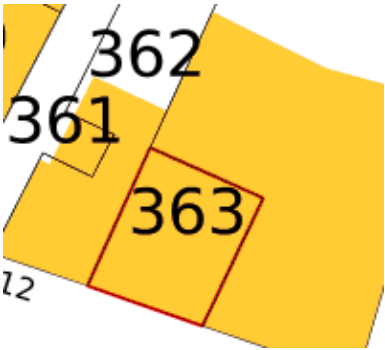
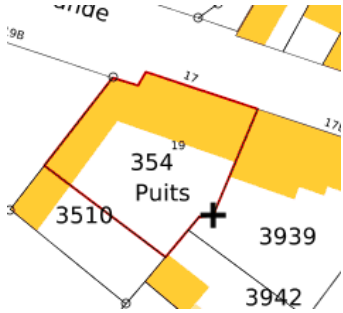
|                         |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |
|-------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue du Canton<br>25     | C 3213 |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison influence hors ile.<br/>Maison haute</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Exercice selon modèle, issu catalogue<br/>Plaque « abri du résinier »</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale.</p>                     |   |
| Rue des Saulniers<br>18 | C 307  |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale.</p>                                |   |
| Rue des Saulniers<br>14 | C 309  |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison de bourg<br/>Maison basse à 4 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Façade pierres de taille<br/>Corniche</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale.</p> |  |

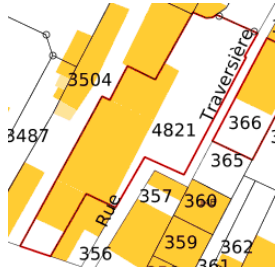
|                        |                |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |
|------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue du Canton<br>14    | C 325          |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison de bourg<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Cour fermée<br/>Pan coupé</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et l'espace libre de la cour</p> |   |
| Rue des Saulniers<br>7 | C 324          |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 2 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale.</p>                                                |   |
| Petite rue             | Domaine public |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Equipement du village</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Puits</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>A réhabiliter<br/>Maintenir l'équipement de la ruralité pour sa valeur architecturale et urbaine<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur du puits.</p>                                                        |  |

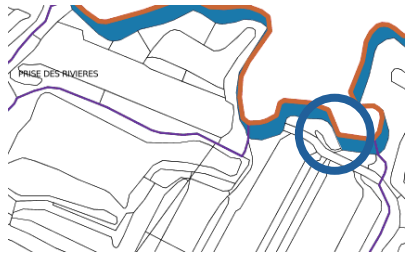
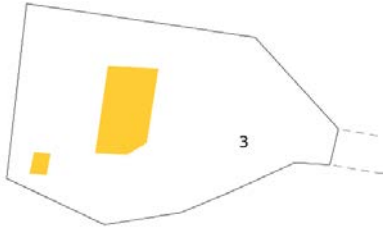
|                             |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |
|-----------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue des Saulniers<br>16 bis | C 3448 |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons », avec un axe principal qui suit la forme de pente du terrain<br/>Habitat paysan jadis<br/>Escalier extérieur<br/>Chai jadis</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                        |   |
| Rue des Saulniers           | C 307  |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute jadis<br/>Bâtiment pour activité agricole</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons », avec un axe principal qui suit la forme de pente du terrain<br/>Habitat paysan (jadis)<br/>Pare pour l'âne (jadis)</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |  |

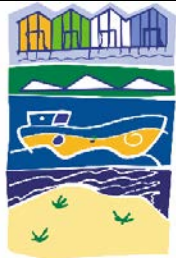
|                   |                                                  |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |
|-------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue des Saulniers | C 3448<br>C 4762<br><br>Ténements de droit privé |    | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Espace libre</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Querreu (placette de droit commun jadis)<br/>Lieu pour les travaux agricoles et battre le blé notamment</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Espace protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale périmétrique et urbaine. Inspiration Charte de Venise</p> |    |
| Rue du Canton 19  | C 3361                                           |    | <p><b>Type architectural :</b> Maison de bourg<br/>Maison basse à 3 trames (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame et modénature.<br/>Corniche<br/>Chaîne d'angle<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p>             |    |
| Grande rue 8      | C 3645                                           |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison de bourg<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame et modénature.<br/>Corniche<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale.</p>                                          |  |

|                     |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                      |
|---------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue du Canton<br>17 | C 2648 |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Construction en ligne, avec n) 15 et 13<br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine.</p>                                           |   |
| Rue du Canton<br>15 | C 2649 |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Construction en ligne, avec n) 17 et 13<br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine.</p>                                           |   |
| Rue du Canton<br>13 | C 2650 |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 2 trames (très remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Construction en ligne, avec n) 17 et 15<br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet rechercher la composition architecturale et maintenir la composition urbaine.</p> |  |

|                  |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                      |
|------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Grande Rue<br>5  | C 3241 |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 2 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p>                                                       |   |
| Grande Rue<br>10 | C 363  |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 2 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Construction en ligne<br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Encadrement de baies<br/>Jambages</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p>                |   |
| Grande Rue<br>17 | C 354  |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 2 trames (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Construction en ligne<br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Corniche (ex)<br/>Soubassement coltar</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p> |  |

|                  |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grande Rue<br>14 | C 358  |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Corniche</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Rue Traversière  | C 4821 |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 6 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Nom « la brigantine »</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Grande Rue       | C 3504 |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiments groupés pour activité agricole (remaniés)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Construction selon le principe « wagons »<br/>Pare pour l'âne<br/>Pare pour le goret<br/>Chai<br/>Ballet (chartil)<br/>Ballet poteau carré<br/>Essentage</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |     |

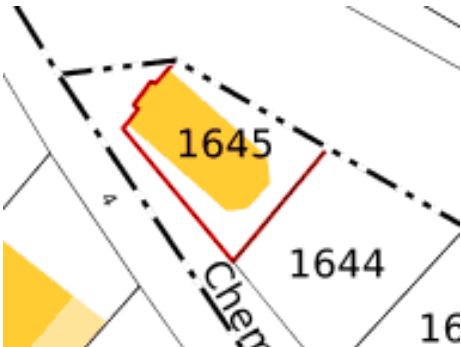
|                                              |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prise des rivières/<br>Prise des bourdins    | B 1641 |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Équipement du village</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Pont en pierre, avec voûte en berceau</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>A réhabiliter<br/>Maintenir l'équipement de la ruralité pour sa valeur architecturale et urbaine<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur de l'équipement de cheminement du puits.</p>                                                    |                                                                                                                                                                                 |
| Route des Allassins<br>5                     | B 2302 |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison influence hors ile.<br/>Maison haute</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Exercice selon modèle, issu catalogue<br/>Plaque « de grillon »<br/>Bow-window</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale.</p>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Route des Allassins<br>11<br>Passe des Sœurs | B      |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison influence hors ile.<br/>Maison basse</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Exercice selon modèle, issu catalogue<br/>Maison garde forestier des Allassins - 1870<br/>Poulailler<br/>2 puits</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale.</p> |     |



# Corps de bâtiments remarquables

La Chapelle – Commune de Le Grand Village Plage

Le 1<sup>er</sup> mars 2025

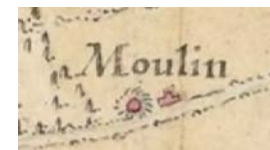
| adresse                                       | référence cadastrale sect./parcel. | cadastre                                                                          | chef                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | vue                                                                                  |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue du Petit Village<br>Chemin de la Chapelle | C 1645                             |  | <p><b>Type architectural :</b> Religieux<br/>La Chapelle</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>La chapelle Saint Joseph est de style néo-gothique, dont l'élévation a été commencée au XVIII<sup>ème</sup> et achevée à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle.</p> <p>Fidèle à ce style, des colonnettes, voûtes d'ogives et chapiteaux d'une part et des vitraux avec un arc ogival d'autre part mettent en valeur une cohérence de l'édifice.</p> <p>Au-dessus du portail, un clocheton ajouré laisse apercevoir la cloche. Il est surmonté d'une flèche octogonale modeste</p> <p>Elie Murat (1914-1999), artiste peintre, ancien élève des Beaux-Arts, a réalisé des peintures, représentant plusieurs paysages de la commune.</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>L'ensemble architectural sera conservé suivant ses dispositions et mises en œuvre architecturales originelles. L'aménagement du parvis en l'état actuel permet la mise en valeur de l'édifice.<br/>Les maçonneries en pierres de taille pourront être reprises en respectant suivant les mises en œuvre traditionnelles et le rejointoiement devra affleurer les pierres. La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres.</p> |  |



# Corps de bâtiments remarquables

## Le moulin des sables – Commune de Le Grand Village Plage

Le 1<sup>er</sup> mars 2025



Le moulin des sables  
Carte de l'ingénieur Guerrier 1686

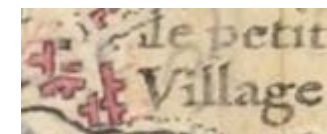
| adresse                     | référence cadastrale sect./parcel. | cadastre | chef                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | vue |
|-----------------------------|------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Rue Moulin des Sables<br>30 | ZB 334<br>ZB 443<br>ZB 444         |          | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Edifice agricole</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Ancien moulin à vent<br/>Deux ensembles de corps de bâtiments. Il s'agit des bâtiments constituant du moulin à vent.</p> <p>Le moulin des sables, appelé aussi le moulin de la Giraudière, remonte au moins de 1686 en prenant appui sur la carte de l'hydrographe Guerrier.</p> <p>Au droit de cette pièce graphique, nous lisons que le corps de bâtiments implanté au premier rang (parcelles 443 et 334 (en partie)) d'une part et le moulin, construit sur un tertre et implanté au Sud-est du corps de bâtiment sont du XVII<sup>ème</sup> d'autre part</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Mémoire, lieu de vie dans le village<br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale.</p> |     |



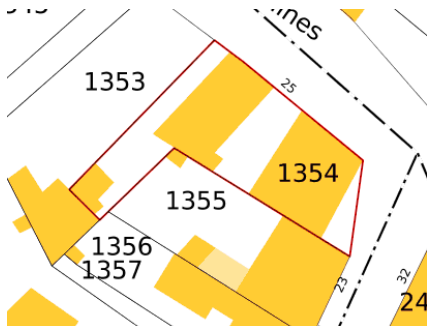
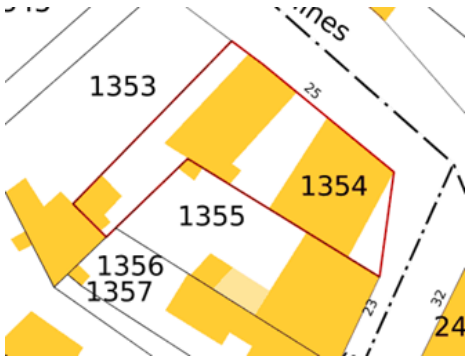
# Corps de bâtiments remarquables

## Le petit village – Commune de Le Grand Village Plage

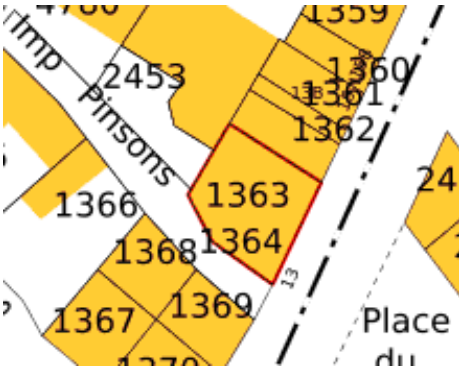
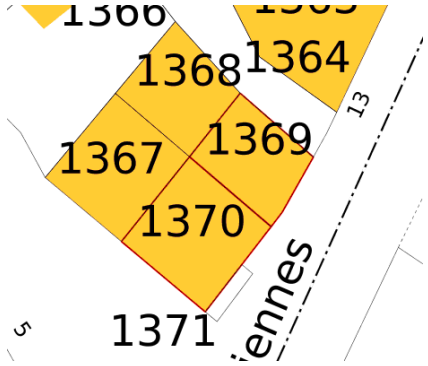
Le 1<sup>er</sup> mars 2025

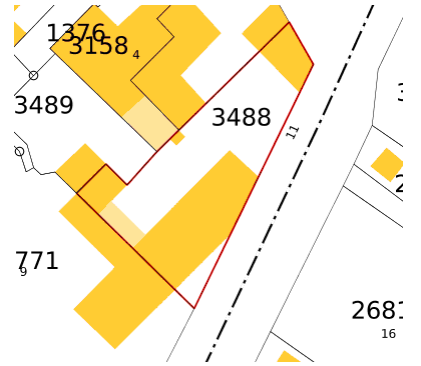
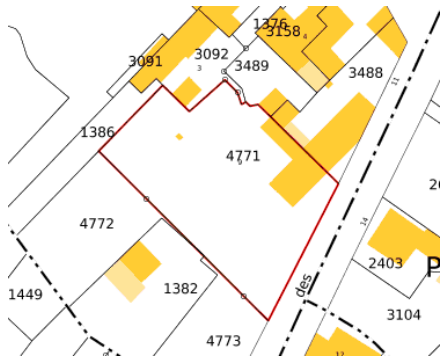
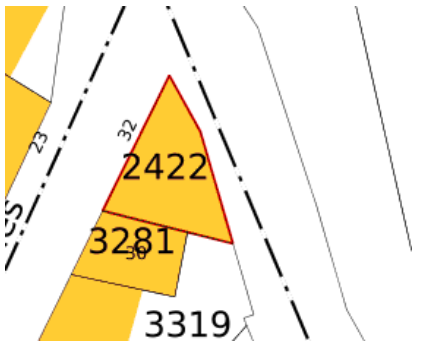


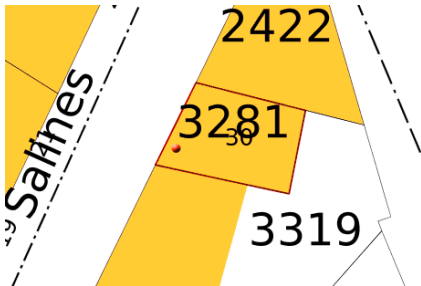
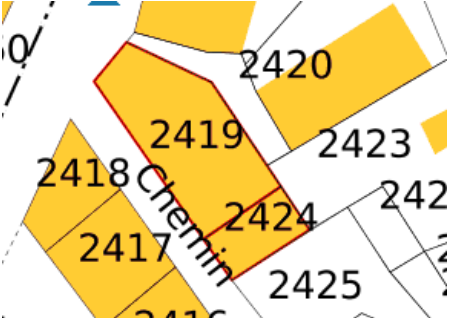
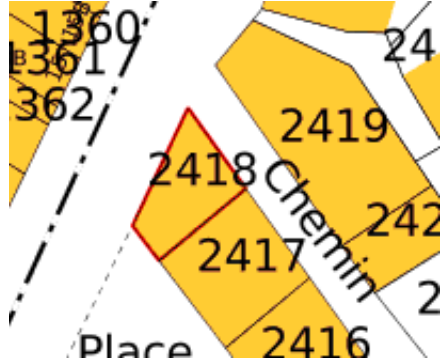
Village de Petit Village  
Carte de l'ingénieur Guerrier 1686

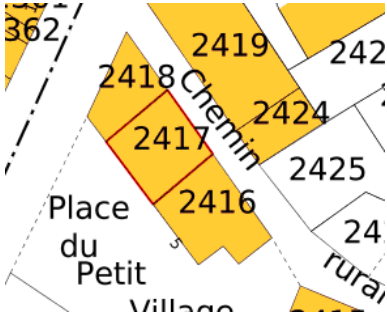
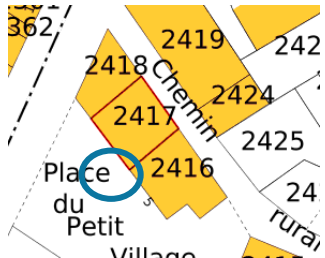
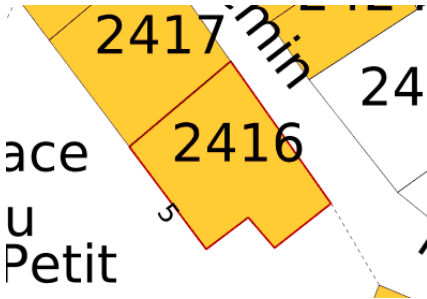
| adresse                         | référence cadastrale sect./parcel. | cadastre                                                                           | chef                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | vue                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue des Anciennes Salines<br>25 | C 1354                             |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment isolé pour activité agricole</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Chai<br/>Puits<br/>Babouettes</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type de bâtiment, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |   |
| Rue des Anciennes Salines<br>25 | C 1354                             |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison de bourg<br/>Maison basse à 4 trames (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame et modénature.<br/>Corniche<br/>Bandeau soubassement<br/>Chaines d'angle<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale.</p>                                                  |                                                                                     |

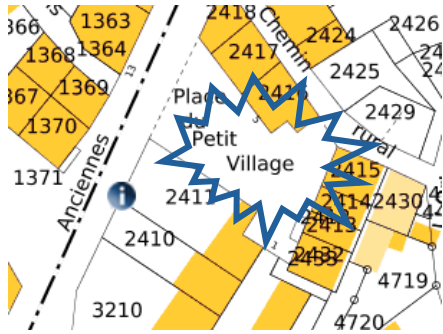
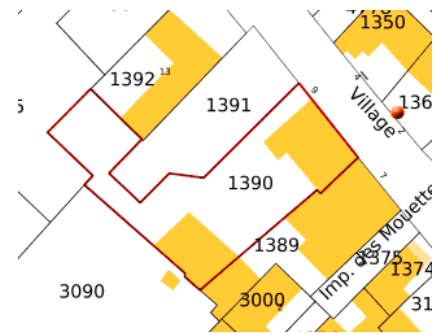
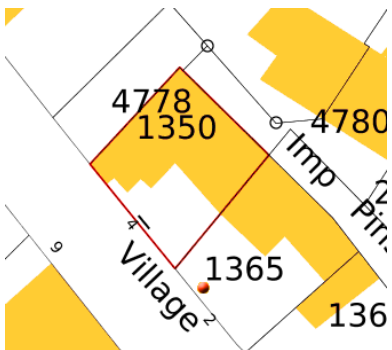


|                                                 |                                     |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                      |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Rue des Anciennes<br/>Salines<br/>13</p>     | <p>C 1363</p>                       |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame<br/>Construction en ligne<br/>Chaines d'angle<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale.</p>                                                                                                                                                                                                                                              |   |
| <p>Rue des Anciennes<br/>Salines<br/>11 bis</p> | <p>C 1371<br/>C 1370<br/>C 1369</p> |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons », avec un axe principal qui suit la forme de pente du terrain<br/>Habitat paysan jadis<br/>Escalier extérieur<br/>Pierre trouée pour l'âne</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |  |

|                                 |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                      |
|---------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue des Anciennes Salines<br>11 | C 3488 |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Construction selon le principe « wagons » avec C4771<br/>Chaines d'angle<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale</p>                                                                                                             |   |
| Rue des Anciennes Salines<br>9  | C 4771 |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute et basse (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons », avec C3488<br/>Habitat paysan jadis</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |   |
| Rue des Anciennes Salines<br>32 | C 2422 |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment isolé pour activité agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Chai jadis</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type de bâtiment, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                                                                 |  |

|                                 |                  |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue des Anciennes Salines<br>30 | C 3281           |    | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (très remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat paysan jadis</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type de bâtiment, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                                                                                                              |                                                                                         |
| Chemin rural                    | C 2419<br>C 2424 |    | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (remaniée)<br/>Bâtiment pour activité agricole</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons »,<br/>Habitat paysan jadis<br/>Souche cheminée</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> | <br> |
| Rue des Anciennes Salines       | C 2418           |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment pour activité agricole</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons »,<br/>Pierres dépassantes<br/>Babouettes</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                                   |                                                                                       |

|                             |                               |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Place du petit village<br>3 | C 2417                        |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame<br/>Construction en ligne<br/>Encadrement de baies<br/>Jambages</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale.</p>                                                                                                                                   |   |
| Place du petit Village      | Domaine public<br>devant n) 3 |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Equipement du village</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Un puits existait en lieu et place. En infrastructure, il demeure.</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>A réhabiliter<br/>Maintenir l'équipement de la ruralité pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur</p>                                                                                                                                         |                                                                                      |
| Place du petit Village<br>5 | C 2416                        |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment pour activité agricole</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons »,<br/>Chai jadis</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |                                                                                     |

|                        |                |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                      |
|------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Place du petit Village | Domaine public |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Espace libre</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Le canton (place de droit public)<br/>Lieu de rencontre dans la vie du village et pour laver le linge</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Espace protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale périmétrique et urbaine. Inspiration Charte de Venise</p>    |   |
| Rue du Petit Village 9 | C 1390         |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 4 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Construction en ligne<br/>Corniche<br/>Soubassement<br/>Chaines d'angle<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale.</p> |   |
| Rue du petit Village 4 | C 1350         |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 5 trames (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Corniche<br/>Soubassement</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale.</p>                                                             |  |

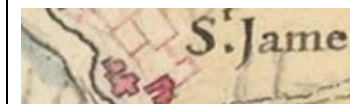




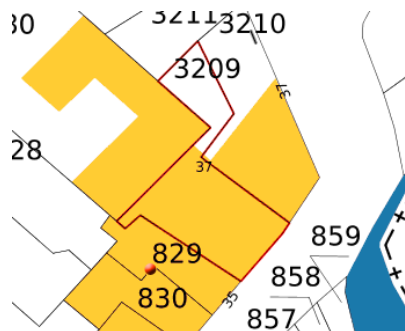
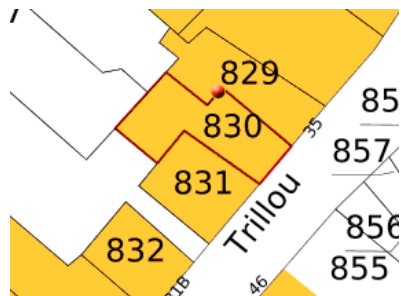
# Corps de bâtiments remarquables

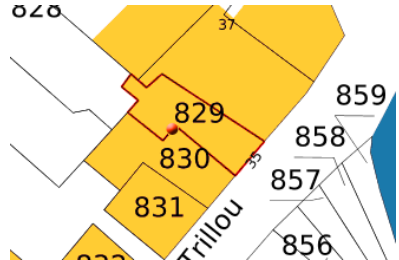
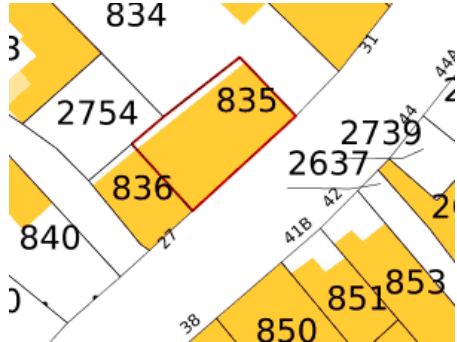
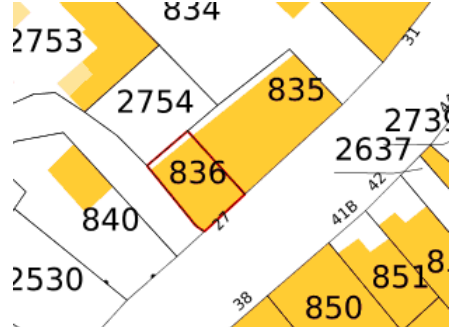
Trillou – Commune de Le Grand Village Plage

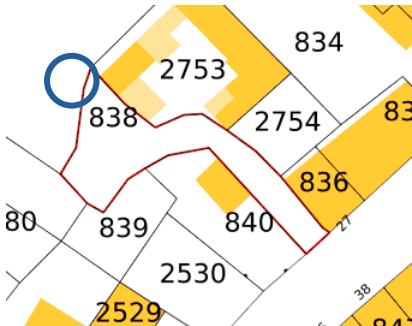
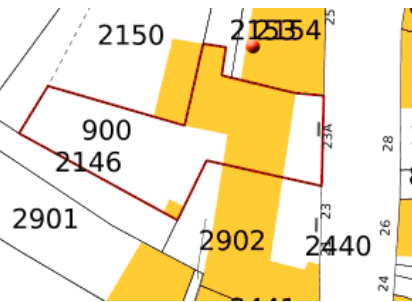
Le 1<sup>er</sup> mars 2025

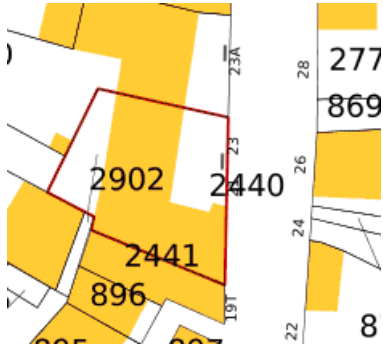
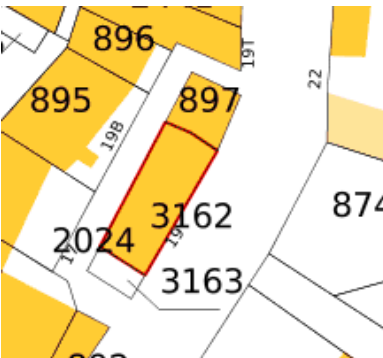


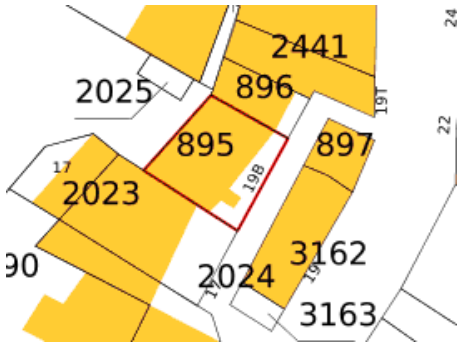
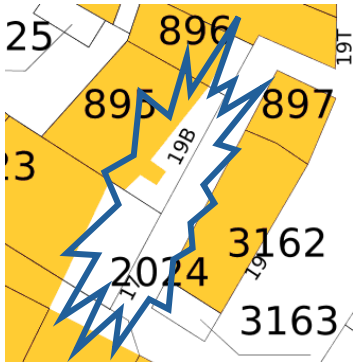
Hameau St Jame, jadis  
Village de Trillou  
Carte de l'ingénieur Guerrier 1686

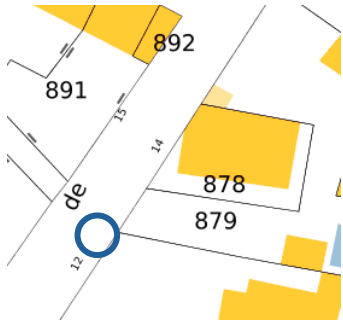
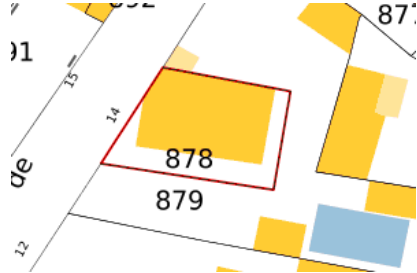
| adresse               | référence cadastrale sect./parcel. | cadastre                                                                           | chef                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | vue                                                                                  |
|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue de Trillou 37     | B 3209                             |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Construction en ligne<br/>Corniche<br/>Soubassement<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale.</p>                                                                                                                |   |
| Rue de Trillou 33 bis | B 830                              |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment pour activité agricole</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons », avec n)35</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |  |

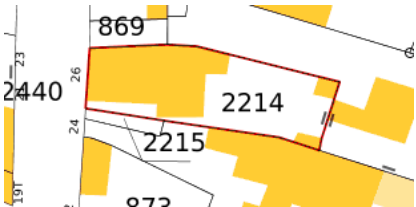
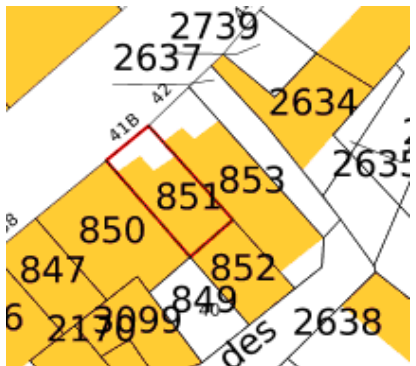
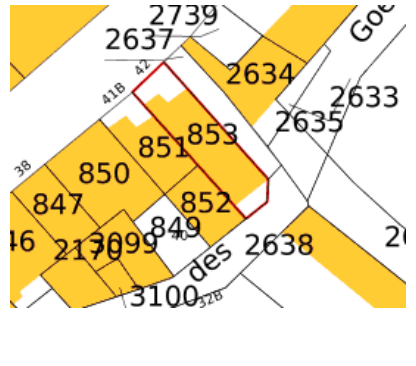
|                      |       |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                             |
|----------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue de Trillou<br>35 | B 829 |    | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment pour activité agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons »<br/>Chai jadis</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                     |                                                                                          |
| Rue de Trillou<br>29 | B 835 |    | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment pour activité agricole (très remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons »<br/>Chai jadis<br/>Babouettes</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |       |
| Rue de Trillou<br>27 | B 836 |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (très remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons »,<br/>Habitat paysan jadis</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                       |   |

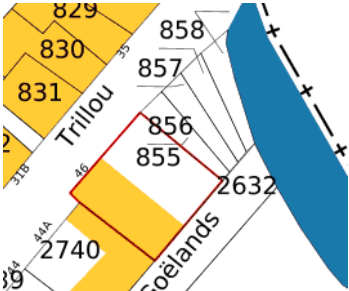
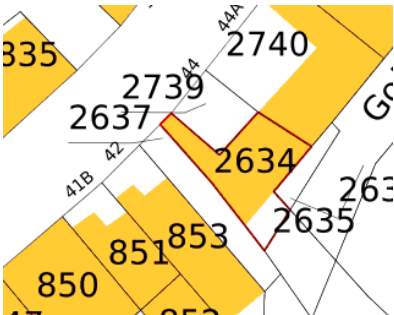
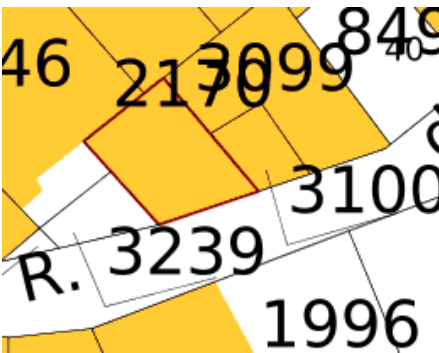
|                          |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue de Trillou<br>25 bis | B 838  |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Équipement du village</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Puits</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>A réhabiliter<br/>Maintenir l'équipement de la ruralité pour sa valeur architecturale et urbaine<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur du puits.</p>                                                                     |                                                                                         |
| Rue de Trillou<br>25     | B 2154 |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 4 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale.</p>                                                     |                                                                                         |
| Rue de Trillou<br>23 A   | B 900  |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Construction en ligne<br/>Encadrement de baies<br/>Puits mitoyen avec 23</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale.</p> |   |

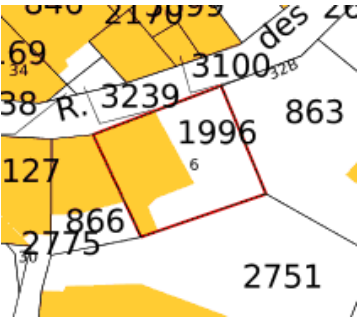
|                                    |               |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |
|------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Rue de Trillou<br/>21 et 23</p> | <p>B 2440</p> |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Construction en ligne<br/>Encadrement de baies<br/>Puits mitoyen avec 23 A</p> <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment pour activité agricole</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Pare pour l'âne jadis (Remanié)<br/>2 pierres trouées pour les ânes<br/>Puits mitoyen</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale.</p> |   |
| <p>Rue de Trillou<br/>19</p>       | <p>B 3162</p> |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment pour activité agricole (très remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons »<br/>Pare pour les ânes jadis<br/>Pierre trouée pour l'âne<br/>Chai jadis ?<br/>Babouettes</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                                           |  |

|                                           |                                                  |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue de Trillou<br>19 bis                  | B 895                                            |    | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>           Implantation de bâtiments selon le principe « wagons »<br/>           Habitat paysan jadis<br/>           Escalier extérieur<br/>           Pierre trouée pour l'âne<br/>           Chai jadis</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>           Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>           En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |    |
| Rue de Trillou<br>17                      | B 2024                                           |    | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>           Implantation de bâtiments selon le principe « wagons »<br/>           Habitat paysan jadis<br/>           Escalier extérieur</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>           Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>           En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                                                                   |   |
| Rue de Trillou<br>(2 <sup>ème</sup> rang) | Domaine public<br>et tènements de<br>droit privé |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Espace libre</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>           Petit querreu (placette de droit commun jadis)<br/>           Lieu pour les travaux agricoles et battre le blé notamment</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>           Espace protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>           En cas de projet maintenir la composition architecturale périmétrique et urbaine. Inspiration Charte de Venise</p>                                                                                                                                                                                                 |  |

|                             |                         |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue de Trillou<br>Devant 12 | Domaine<br>public       |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Equipements du village</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Puits<br/>Bassée</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>A réhabiliter<br/>Maintenir l'équipement de la ruralité pour sa valeur architecturale et urbaine<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur du puits.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Rue de Trillou<br>14        | B 878                   |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 4 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Rue de Trillou<br>18        | B 875<br>B 876<br>B 877 |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiments pour activité agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons »<br/>Chai jadis<br/>Pare pour l'âne (ex)<br/>Pare pour goret (ruine)<br/>Pare aux poules (ruine)<br/>Puits<br/>Pierres perche à poisson<br/>Babouettes</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |      |

|                        |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                      |
|------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue de Trillou<br>26   | B 2214 |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment pour activité agricole ou maison basse ?<br/>(très remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Pierres perche à poissons (1 trouée et 1 sommier)</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>A réhabiliter<br/>Maintenir l'équipement de la ruralité pour sa valeur architecturale<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur des pierres perche à poisson.</p>                                                                                                                                                                               |   |
| Rue de Trillou<br>41 B | B 851  |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons »<br/>Habitat paysan jadis<br/>Escalier extérieur<br/>Mur bahut avec chaperon en fuseau</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                         |   |
| Rue de Trillou<br>42   | B 853  |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons »<br/>Habitat paysan jadis<br/>Escalier extérieur<br/>Mur bahut avec chaperon en fuseau<br/>Pierres dépassantes</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |  |

|                      |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |
|----------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue de Trillou<br>46 | B 855  |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison de bourg<br/>Maison haute à 3 trames (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame<br/>1 épi de faitage</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale.</p>                                                                                                                            |   |
| Rue des Goélands     | B 2364 |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (très remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b></p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                             |   |
| Rue des Goélands     | B 2170 |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment pour activité agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Chai jadis</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |  |

|                               |               |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                     |
|-------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Rue des Goélands<br/>6</p> | <p>B 1996</p> |  | <p><b><u>Type architectural</u></b> : Vernaculaire<br/>Maison haute (très remaniée)</p> <p><b><u>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables</u></b> :</p> <p><b><u>Observation et prescription</u></b> :<br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |  |
|-------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|



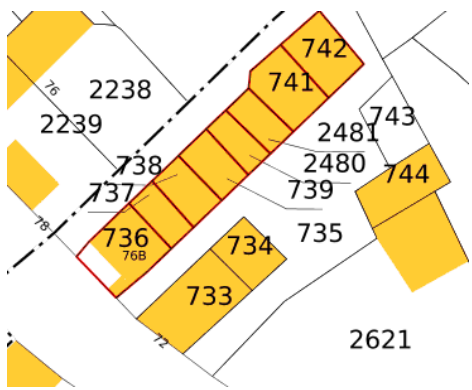
# Corps de bâtiments remarquables

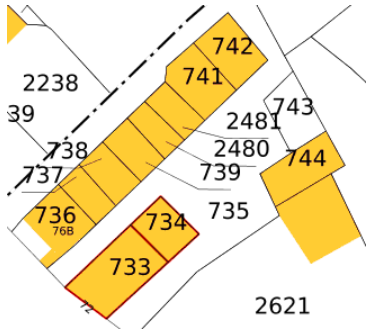
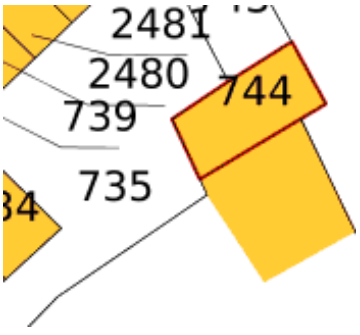
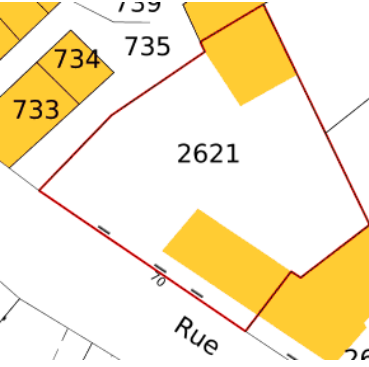
Trillou – Commune de Le Grand Village Plage

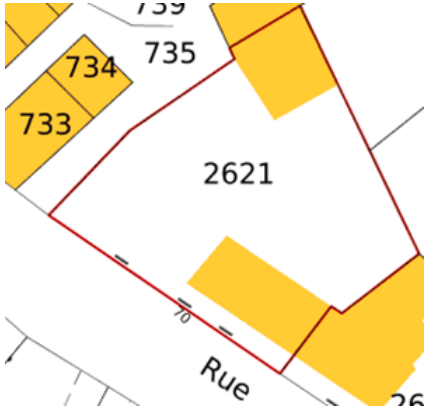
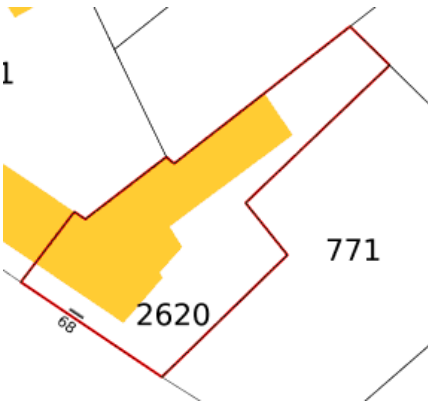
Le 1<sup>er</sup> mars 2025

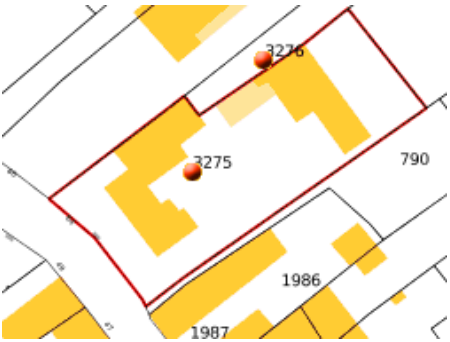


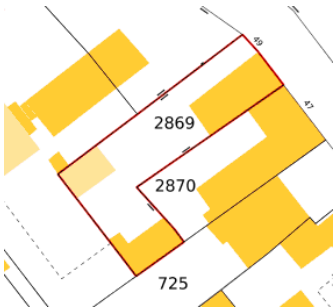
Village de Trillou  
Carte de l'ingénieur Guerrier 1686

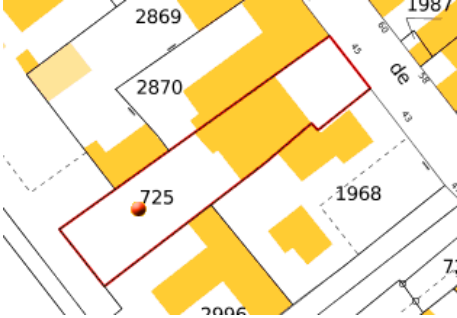
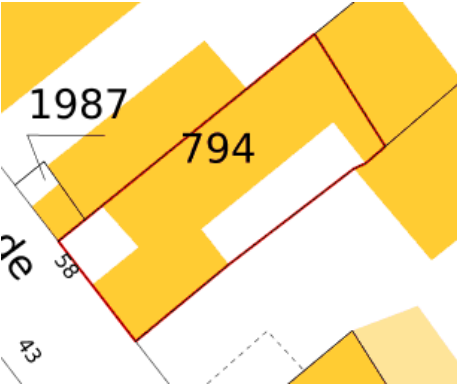
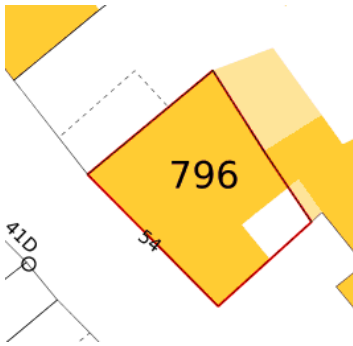
| adresse                  | référence cadastrale sect./parcel.                                     | cadastre                                                                          | chef                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | vue                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue de Trillou<br>76 bis | B 742<br>B 741<br>B 2481<br>B 2480<br>B 739<br>B 738<br>B 737<br>B 736 |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (remaniée)<br/>Bâtiment pour activité agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons »<br/>Habitat paysan jadis<br/>Chai jadis<br/>Maison basse jadis<br/>Pare pour l'âne jadis<br/>Escalier extérieur<br/>Sortie d'évier<br/>Babouette<br/>Pierre trouée pour l'âne</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |      |

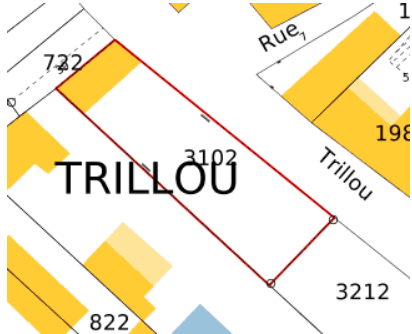
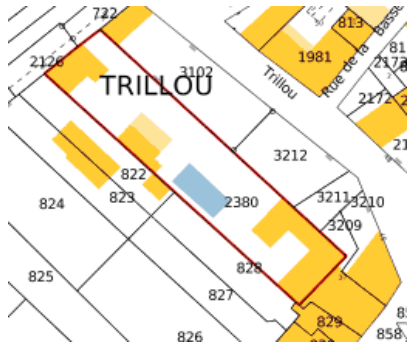
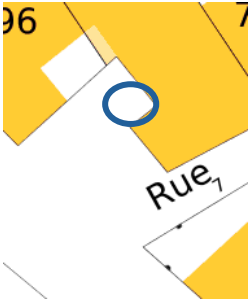
|                          |                |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                       |
|--------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue de Trillou<br>72     | B 734<br>B 733 |    | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (remaniée)<br/>Bâtiment pour activité agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons »<br/>Habitat paysan jadis<br/>Escalier extérieur</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |    |
| Rue de Trillou<br>70 bis | B 744          |    | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment pour activité agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Chai jadis</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                                                                                                                         |    |
| Rue de Trillou<br>70     | B 2621         |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment pour activité agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Mur de clôture, portant les empreintes d'une auge<br/>Pare pour l'âne jadis<br/>Pare à poules jadis<br/>Pierres trouées pour l'âne<br/>Baie, obturée, qui servait de mangeoire pour les poules</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>A réhabiliter<br/>Maintenir l'équipement de la ruralité pour sa valeur architecturale<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur pierre trouée et baie pour mangeoire</p>                                      |  |

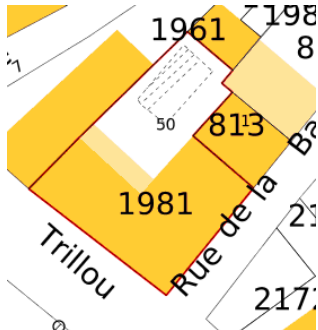
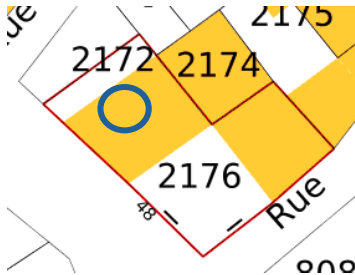
|                      |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |
|----------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue de Trillou<br>70 | B 2621 |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 4 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame<br/>Construction en ligne avec n)68<br/>Corniche</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale.</p>                          |   |
| Rue de Trillou<br>68 | B 2620 |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 4 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame<br/>Construction en ligne avec n)70<br/>Corniche<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale.</p> |  |

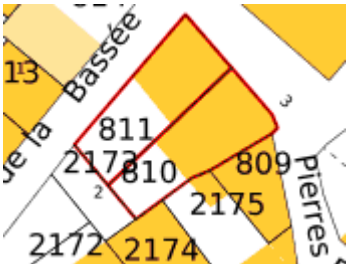
|                                                      |                          |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Rue de Trillou<br/>51</p>                         | <p>B 2276<br/>B 2277</p> |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison de bourg<br/>Maison basse à 4 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame et modénature<br/>Corniche<br/>Soubassement<br/>Chaines d'angle<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiments pour activité agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Chai<br/>Hangar</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p> |   |
| <p>Rue de Trillou<br/>64<br/>1<sup>er</sup> rang</p> | <p>B 3275</p>            |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison de bourg<br/>Maison basse à 5 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame et modénature<br/>Corniche<br/>Soubassement<br/>Chaines d'angle<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p>                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |

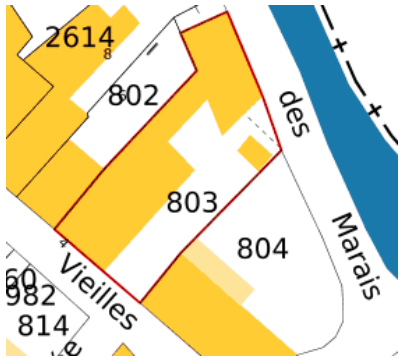
|                                               |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |
|-----------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue de Trillou<br>64<br>2 <sup>ème</sup> rang | B 3275 |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment pour activité agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Pare pour l'âne jadis<br/>Chai ? (ex)</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type de bâtiment, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |   |
| Rue de Trillou<br>49                          | B 2869 |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 1 trame</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Encadrement de baie<br/>Jambages</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale</p>                                                                                                                             |   |
| Rue de Trillou<br>47                          | B 2870 |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison de bourg<br/>Maison haute à 2 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Encadrement de baies<br/>Jambages</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale.</p>                                                                                                                                                      |  |

|                      |       |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                       |
|----------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue de Trillou<br>45 | B 725 |    | <p><b>Type architectural :</b> Maison de bourg<br/>Maisons haute à 3 trames et 2 trame<br/>(remaniées jadis)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Encadrement de baies<br/>Jambages</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
| Rue de Trillou<br>58 | B 794 |    | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (remaniée)<br/>Bâtiment pour activité agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons »<br/>Habitat paysan jadis<br/>Chai jadis<br/>« dent creuse » laissé par l'escalier extérieur<br/>Pierre trouée pour l'âne<br/>Pierres dépassantes</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |    |
| Rue de Trillou<br>54 | B 796 |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de « pêcheur »<br/>Maison basse à 5 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Corniche<br/>Soubassement<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |

|                                     |                |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue de Trillou<br>39                | B 3102         |    | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment pour activité agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Pare pour l'âne jadis</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type de bâtiment, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                              |   |
| Rue de Trillou<br>41                | B 2380         |    | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment pour activité agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Pare pour l'âne jadis<br/>Chai jadis<br/>Babouette</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type de bâtiment, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |                                                                                      |
| Rue de Trillou/<br>Rue de la Bassée | Domaine public |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Equipement habitat rural</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Pierre d'évacuation d'évier</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>A réhabiliter<br/>Maintenir l'équipement de la ruralité pour sa valeur architecturale<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur de la pierre d'évacuation d'évier</p>                                                                                                                                               |                                                                                    |

|                      |                |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                         |
|----------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue de Trillou<br>50 | B 2176         |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de «pêcheur »<br/>Maison basse à 5 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame<br/>Encadrement de baies<br/>Soubassement coltar<br/>Jambages</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale</p>          |   |
| Rue de Trillou<br>48 | B 1981         |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Equipements du village</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Puits</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>A réhabiliter<br/>Maintenir l'équipement de la ruralité pour sa valeur architecturale et urbaine<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur du puits.</p>                                                               |                                                                                      |
| Rue des Ronciers     | Domaine public |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Equipement du village</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Pont en pierre, avec voûte en berceau</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>A réhabiliter<br/>Maintenir l'équipement de la ruralité pour sa valeur architecturale et urbaine<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur de l'équipement de cheminement du puits.</p> |                                                                                     |

|                                                                   |                                              |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Rue des Vieilles Pierres<br/>4, 6, 8 et 10</p>                 | <p>B 803<br/>B 802<br/>B 2614<br/>B 2494</p> |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maisons hautes (très remaniées)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Constructions selon le principe « wagons »</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale pour n) 2614 et 802 et urbaine pour n) 2694, 2614, 802 et 803, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                                                             |                                                                                          |
| <p>Rue des Vieilles Pierres<br/>3/<br/>Rue de la Bassée<br/>2</p> | <p>B 810<br/>B 811</p>                       |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (remaniée)<br/>Bâtiment pour activité agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe «wagons»<br/>Habitat paysan jadis<br/>Escalier extérieur<br/>Chai jadis</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> | <br> |

|                |        |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |
|----------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue des Marais | B 803  |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment pour activité agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Chai jadis<br/>Babouette</p> <p>Observation et prescription :<br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type de bâtiment, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                                                            |  |
| Rue des Marais | B 2614 |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Bâtiment pour activité agricole (remanié)<br/>Ou maison basse ?</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Pare pour l'âne jadis<br/>Ou habitat paysan jadis ( ?)</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type de bâtiment, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |  |



# Corps de bâtiments remarquables

## Hameau Le Maine – Commune de Le Grand Village Plage

Le 1<sup>er</sup> mars 2025



Ferme Le Maine  
Carte de l'ingénieur Guerrier 1686

| adresse              | référence cadastrale sect./parcel. | cadastre                                                                          | chef                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | vue                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Route du Maine<br>14 | B 129                              |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison de maître</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b></p> <p>Il s'agit d'une ferme du XVII<sup>ème</sup> siècle, dont la l'activité était liée à la viticulture, jusqu' à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle (la crise du phylloxéra sonne le glas de ces propriétés viticoles). Le domaine présentait des dimensions « importantes » par rapport à l'échelle de l'île, tenue par une famille noble.</p> <p>Après cette crise, il y a eu une dissociation de la ferme de maître et des terres, une division des terres et des exploitations plus modestes tenues par des non-nobles.</p> <p>A partir de la pièce Guerrier, le bâtiment implanté au Nord-ouest et celui implanté parallèle à la voie ont une origine du XVII<sup>ème</sup> siècle.</p> <p>L'organisation en plan de la ferme de maitre présente un parti de la symétrie, avec 5 bâtiments implantés en ligne, une aile à chaque extrémité et un logis composé de deux bras de chaque côté d'un médian. L'ensemble s'élève à rez-de-jardin, à l'exception du corps médian qui présente deux niveau et un comble afin de marquer l'axe au profit de l'entrée.</p> <p>La modénature est simple et elle est constituée de corniche, bandeau, encadrement de baies et épi de faitage. L'attention est attirée par le corps médian est l'ordonnancement, où est relevé 2 pilastres, une corniche au droit de l'entrée maintenue par 2 consoles et une fronton marqué par un bandeau saillant avec un oculus au centre. Un traitement qui est une inspiration palladienne.</p> |    |

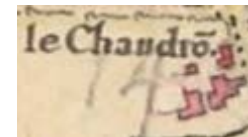
|                      |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                      |
|----------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |        |                                                                                    | <p><b><u>Observation et prescription :</u></b><br/>           Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>           En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |
| Route du Maine<br>20 | B 2713 |  | <p><b><u>Type architectural :</u></b> Maison dite de «pêcheur »<br/>           Maison basse à 3 trames</p> <p><b><u>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</u></b><br/>           Habitat avec un parti d'ordonnancement selon trame<br/>           Construction en ligne<br/>           Chaines d'angle<br/>           Encadrement de baies</p> <p><b><u>Observation et prescription :</u></b><br/>           Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>           Maintenir la composition architecturale</p> |  |



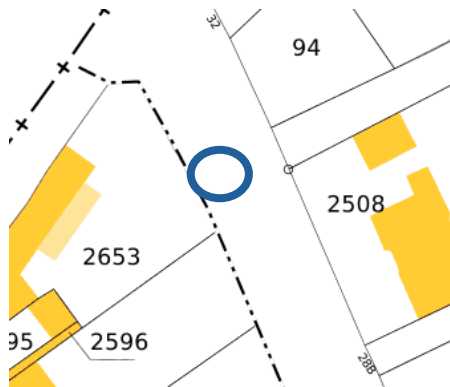
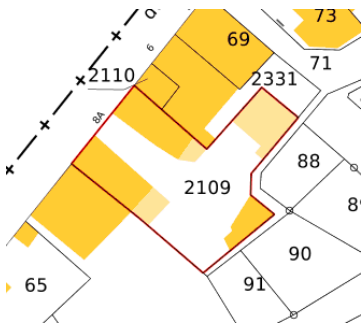
# Corps de bâtiments remarquables

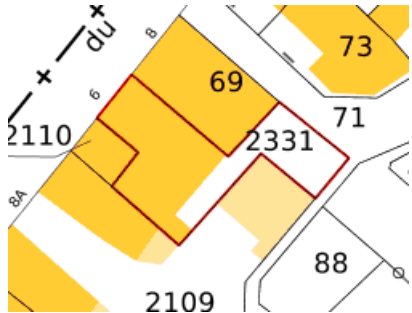
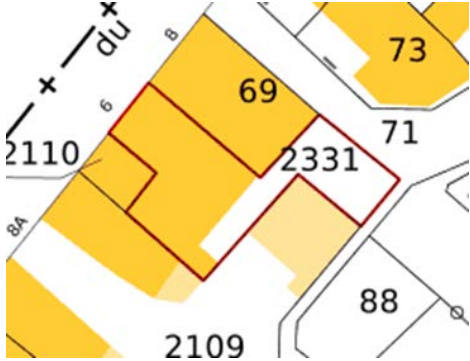
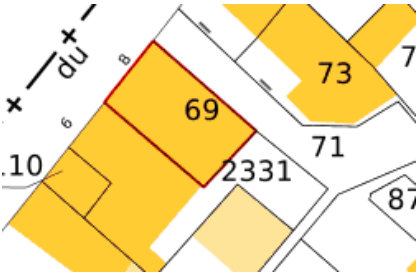
## Hameau Le Chaudron – Commune de Le Grand Village Plage

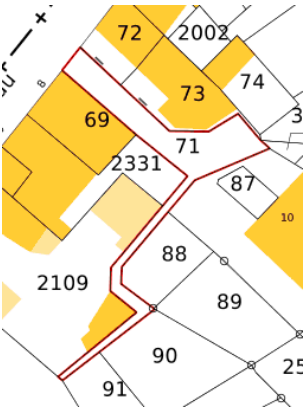
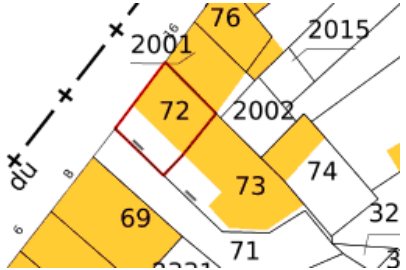
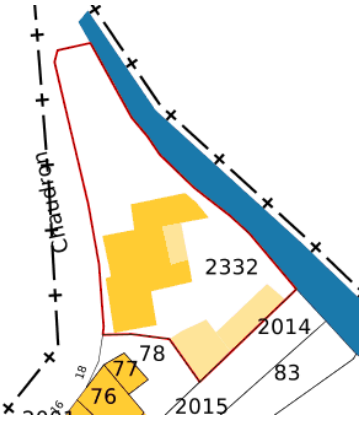
Le 1<sup>er</sup> mars 2025



Hameau Le Chaudron  
Carte de l'ingénieur Guerrier 1686

| adresse                         | référence cadastrale sect./parcel. | cadastre                                                                            | chef                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | vue                                                                                   |
|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Route du Maine<br>(devant 2653) | Domaine public                     |    | <p><b>Type architectural :</b> Religieux<br/>Croix de chemin</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Il s'agit à la fois d'un repère dans l'espace pour s'orienter (concrètement) et d'un repère spirituel.</p> <p>A la manière du canon architectural antique, cette colonne est composée d'un piédestal, d'un fût et d'un chapiteau. Ouvrage au-dessus duquel est surmonté une simple croix</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Il sera conservé suivant ses dispositions et mises en œuvre architecturales originelles.<br/>Les maçonneries en pierres de taille pourront être reprises en respectant suivant les mises en œuvre traditionnelles et le rejointoiement devra affleurer les pierres. La teinte de l'enduit devra retrouver sa teinte d'origine ou s'harmoniser avec celle des pierres.</p> |   |
| Rue du Chaudron<br>8A           | B 2109                             |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de «pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Corniche<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |

|                      |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                      |
|----------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue du Chaudron<br>6 | B 2331 |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de «pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Encadrement de baies<br/>Jambages</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale</p> |   |
| Ru du Chaudron<br>6  | B 2331 |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de «pêcheur »<br/>Maison basse à 2 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Pompe à bras</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale et équipement</p>        |   |
| Rue du Chaudron<br>8 | B 69   |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de «pêcheur »<br/>Maison basse à 2 trames (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Pompe à bras</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale</p>           |  |

|                       |        |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                      |
|-----------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rue du Chaudron<br>10 | B 71   |   | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Equipement du village</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Pierre chasse-roue</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Equipement de la ruralité protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Le traitement des abords devra permettre la mise en valeur de cette pierre.</p>                                                                              |   |
| Rue du Chaudron<br>12 | B 72   |   | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de «pêcheur »<br/>Maison basse à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale</p>                                                                                        |   |
| Rue du Chaudron<br>20 | B 2332 |  | <p><b>Type architectural :</b> Maison de bourg<br/>Maison haute avec attique à 3 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame et modénature<br/>Corniche<br/>Bandeau<br/>Chaines d'angle<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architecturale</p> |  |



# Corps de bâtiments remarquables

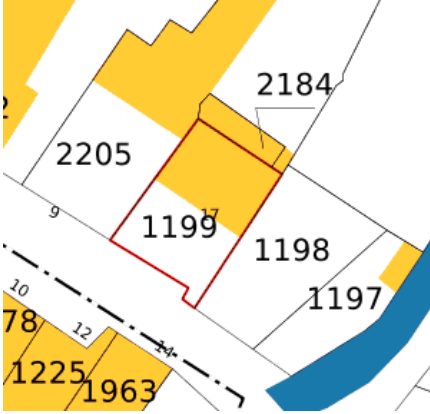
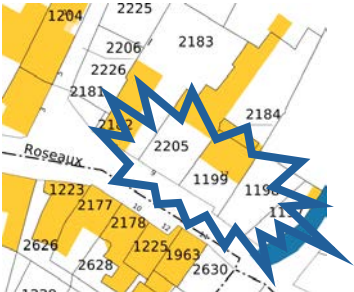
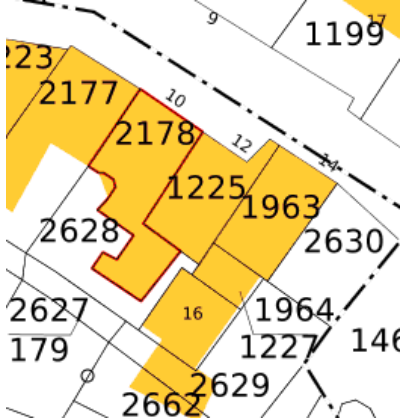
## Hameau Les Allassins – Commune de Le Grand Village Plage

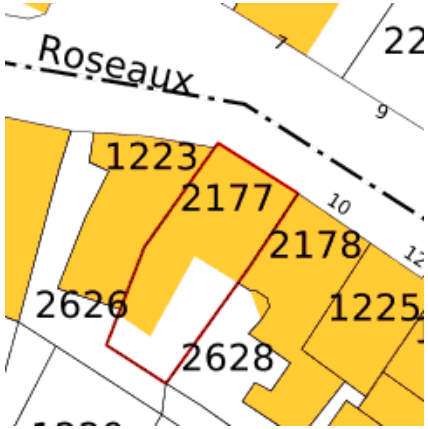
Le 1<sup>er</sup> mars 2025



Hameau Les Allassins  
Carte de l'ingénieur Guerrier 1686

| adresse               | référence cadastrale sect./parcel. | cadastre | chef                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | vue |
|-----------------------|------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Rue des Roseaux<br>7  | B 2182<br>B 2183                   |          | <p><b>Type architectural :</b> Maison dite de «pêcheur »<br/>Maison basse à 2 trames</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Habitat avec un parti d'ordonnement selon trame<br/>Chaines d'angle<br/>Encadrement de baies</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>Maintenir la composition architectural</p>                                                                                                                                                                                  |     |
| Rue des Roseaux<br>12 | B 1225                             |          | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe «wagons»<br/>Habitat paysan jadis<br/>Escalier extérieur</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |     |

|                               |                                                   |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Rue des Roseaux<br/>17</p> | <p>B 1199</p>                                     |    | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (remaniée)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons »<br/>Habitat paysan jadis<br/>Escalier extérieur</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p>                                       |    |
| <p>Rue des Roseaux</p>        | <p>Domaine public et tènements de droit privé</p> |    | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Espace libre</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Querreu (placette de droit commun jadis)<br/>Lieu pour les travaux agricoles et battre le blé notamment</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Espace protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale périmétrique et urbaine. Inspiration Charte de Venise</p>                                                                                                                                                                |    |
| <p>Rue des Roseaux<br/>10</p> | <p>B 2178</p>                                     |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison haute (remaniée)<br/>Bâtiment pour activité agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons »<br/>Habitat paysan jadis<br/>Chai jadis</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |  |

|                              |               |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Rue des Roseaux<br/>8</p> | <p>B 2177</p> |  | <p><b>Type architectural :</b> Vernaculaire<br/>Maison basse (remaniée)<br/>Bâtiment pour activité agricole (remanié)</p> <p><b>Spécificités architecturales et patrimoniales remarquables :</b><br/>Implantation de bâtiments selon le principe « wagons »<br/>Habitat paysan jadis<br/>Chai jadis</p> <p><b>Observation et prescription :</b><br/>Edifice protégé pour sa valeur architecturale et urbaine.<br/>En cas de projet maintenir la composition architecturale et urbaine, rechercher le vocabulaire des ouvertures pour ce type d'habitat, tout en étant fidèle dans l'art de vivre de notre époque. Inspiration Charte de Venise</p> |  |
|------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|