



COMMUNE DE LA BRÉE-LES-BAINS (17)

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - REGLEMENT

DOSSIER D'APPROBATION Conseil municipal du 19 Février 2020

*Vu pour être annexé à la délibération du 19 Février 2020
Madame le Maire*



Madame le Maire,

Chantal BLANCHARD



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
LA ZONE UA	11
LA ZONE UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp	29
LA ZONE UL.....	49
LA ZONE UX et le secteur UXe	59
LA ZONE AU et le secteur AUa.....	69
LA ZONE A et secteurs Ab, AoR AR.....	85
LA ZONE N et secteurs Ne, Np, NR	99
ANNEXES.....	111

ANNEXE 1
PALETTE DE COULEURS / CHARTE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU PAYS MARENNES OLERON

ANNEXE 2
LISTE INDICATIVE D'ESSENCES LOCALES / LISTE COMPLEMENTAIRE - ESPECES RECOMMANDEES - source projet PLAN
PAYSAGE Marennes-Oléron, 2019

ANNEXE 3
LES BATIMENTS D'ACTIVITES - CHARTE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU PAYS MARENNES OLERON

ANNEXE 4
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

ANNEXE 5
PLAN DE COMPOSITION – IMPLANTATION SUR LA ZAC DES ALLIECELLES – SECTEUR UBa

ANNEXE 6
ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

ANNEXE 7
ZONAGE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

ANNEXE 8
DELIBERATION DU CM RELATIVE AUX CLOTURES

DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de LA BREE LES BAINS.

Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs :

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

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

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

DEFINITION DES ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

- **UA** : zone urbaine correspondant au centre-ville de La Brée les Bains et aux noyaux anciens des Boulassiers et du Breuil.
- **UB** : zone urbaine correspondant aux quartiers périphériques – il est distingué les secteurs :
 - **UBa** : secteur résidentiel correspondant à l'ancienne ZAC des Alliécelles.
 - **UBb** correspondant au secteur de «Saint-Nicolas»/ «Bois des Acacias», secteur bâti en zone dunaire boisée à préserver.
 - **UBc**, secteur mixte résidentiel avec commerces services et équipements.
 - **UBp** : secteurs de développement résidentiels avec orientations d'aménagement et de programmation.
- **UL** : zone urbaine réservée aux activités d'hébergement touristique et de loisirs.
- **UX** : zone d'activités et d'équipements de La Baudette, qui comporte le secteur :
 - **UXe**, secteur d'équipements d'intérêt collectif.
- **AU** : zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation – il est distingué un secteur :
 - o **AUa** correspondant à l'ancienne zone de regroupement des campeurs du Breuil.
- **A** : zone agricole – on y distingue les secteurs :
 - o **Ab** secteur du Moulin de La Brée.
 - o **AoR**, réservé aux activités aquacoles, de la ferme du Douhet ?
 - o **AR**, secteur agricole en espaces remarquables au sens de la Loi Littoral.
- **N** : zone naturelle à préserver – on y distingue les secteurs :
 - o **Ne** : secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif.
 - o **Np** : secteur destiné aux activités portuaires et maritimes.
 - o **NR** secteur naturel en espaces remarquables au sens de la Loi Littoral.

Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions :

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

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

Les 5 destinations et 20 sous-destinations

Des règles différenciées peuvent être établies entre ces **5 destinations** ainsi que selon les **20 sous-destinations limitatives** suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière :

1. Exploitation agricole
2. Exploitation forestière

2. Habitation :

3. Logement
4. Hébergement

3. Commerce et activité de service :

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

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

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

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

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

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

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 du CU s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

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

Les destinations sont définies :

- par les sous-destinations qu'elles recouvrent
- par référence à leur définition nationale prise par arrêté.

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

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

- Au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les **emplacements réservés**.
- Au titre des articles L113.1 et suivants, R113.1 et suivant du code de l'urbanisme, les **Espaces Boisés Classés**.
- Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : **les éléments bâtis à valeur culturelle, historique ou architecturale (patrimoniale), les éléments paysagers, les cônes de vue (voir plan de zonage réglementaire annexe au présent règlement)**.
- Au titre de l'article L 151-11 alinéa2 du code de l'urbanisme, **les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination**.
- Au titre de l'article R151-31, 2°) du code de l'urbanisme, **un secteur non aedificandi (ancien casier de déchèterie)**.
- **Les rez de chaussée dont le changement de destination est encadré pour préserver les fonctions du centre bourg.**
- **Une bande non aedificandi de 20 m.**
- Au titre de l'article L 121-13 du code de l'urbanisme, **les espaces proches du rivage (loi littoral)**.
- Au titre de l'article L 121-22 du code de l'urbanisme, **les coupures d'urbanisation, indicatives (loi Littoral)**.
- Au titre de l'article L 121-16 du code de l'urbanisme **la bande littorale (loi littoral)**.

Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

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

Des dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sont applicables.

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

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Article 7 : Reconstruction après sinistre :

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

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

Les dispositions du PPRN s'appliquent.

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

Article 8 : Eléments bâtis à valeur culturelle, historique ou architecturale (patrimoniale) :

L'annexe 6 au présent règlement identifie, caractérise et apporte les prescriptions réglementaires aux éléments identifiés.

Aménagement, restauration, extension : les travaux ayant pour effet de modifier un élément bâti d'intérêt culturel, historique ou architectural repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable en Mairie, en application des dispositions de l'article R.421-17-d du Code de l'Urbanisme.

Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition d'ensemble du bâtiment. Dans le cas de la protection d'un élément bâti très dégradé dont seuls les murs subsisteraient, les dispositions de rénovation et de restauration sont régies par l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme.

Ravalement : les travaux de ravalement d'un élément bâti d'intérêt culturel, historique ou architectural repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable en Mairie, en application des dispositions de l'article R.421-17-1-d du Code de l'Urbanisme.

Démolition : les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine sous soumis à permis de démolir, en application des dispositions de l'article R.421-28-e du Code de l'Urbanisme. La démolition sera autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. En revanche, elle pourra être refusée en fonction de la qualité de la construction et sa situation par rapport au bâti environnant.

Article 9 : Les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Article L 151-11-2 du code de l'urbanisme.

Le changement de destination de bâtiments est autorisé à condition :

- Que celui-ci ne soit pas préjudiciable au maintien et n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de réciprocité dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles.
- Qu'il ne porte pas atteinte à 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) prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche maritime et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

En application de l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche maritime, le principe de distance de réciprocité s'applique en espace rural.

Article 10 : Accès et voies privées – définitions :

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

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

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

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

Article 11 : Annexes – définition :

Définition pour application du règlement :

Annexe : il s'agit d'une construction ou d'un bâtiment situé(e) sur un même terrain que la construction principale, implanté (e) isolément ou accolé(e) sans être intégré (e) à cette dernière. Elle n'est ni affectée à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, piscine...

Article 12 : Opposition aux modalités d'application de l'article R 151*-21 du code de l'urbanisme pour le règlement des zones UA, UB, AU et secteurs :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, 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 PLU, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme pour que, dans le cas de lotissements, les dispositions des articles s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

Article 13 : Délibération pour soumettre les clôtures à déclaration préalable :

La délibération est annexée au règlement.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

Le présent règlement est applicable aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques notamment :

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du Plan Local d'Urbanisme.

- **La réglementation sanitaire** en vigueur :
 - Le Code de la santé publique.
 - Le Règlement Sanitaire départemental.
 - Le Schéma Directeur d'Assainissement de LA BREE LES BAINS.
 - Les dispositions propres à la réglementation **des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**.

- **La réglementation relative à la protection du patrimoine archéologique** notamment :
 - o Le décret n° 86 192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.
 - o Les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003.
 - o Les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

ADAPTATIONS MINEURES

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (extrait de l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014).

LA ZONE UA

Définition de la zone

Zone urbaine, équipée, correspondant au centre bourg de La Brée les Bains, aux noyaux anciens des Boulassiers et du Breuil.

Objectifs :

Le règlement de la zone vise

- A confirmer et renforcer le rôle « centre » (habitat, services, commerces...).
- A préserver le patrimoine urbain et architectural du centre bourg et des noyaux anciens.

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

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

Présentation du règlement :

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

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

Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

Dans la destination « exploitations agricoles et forestières » :

- Les exploitations agricoles.
- Les exploitations forestières.

Dans la destination « habitation » :

- Les résidences démontables constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes).

Dans la destination « commerce et activité de service » :

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

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

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilées, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat.

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

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

Sont également interdits:

- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets.
- Les activités et constructions dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat.
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.
- Le stationnement isolé des caravanes, des mobil-homes et des habitations légères de loisir.

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

Sont limités ou soumis à des conditions particulières

- Les garages collectifs à condition d'être liés et nécessaires à des groupes d'habitations.
- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

UA-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Sur les immeubles identifiés par une lettre « c » au plan de zonage, les locaux à usage commercial en rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination, sauf pour les destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

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

UAII-1 - Volumétrie et implantation des constructions :

1.1. Emprise au sol

Les surfaces au sol des constructions, ainsi que les terrasses et piscines sont comptabilisées dans cette emprise.

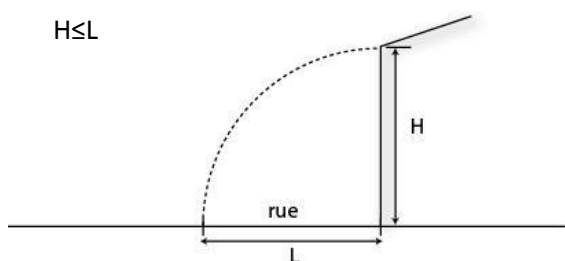
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75%.

1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ne peut excéder 6m (R+1), mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur de toute construction (H) doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance mesurée horizontalement entre ces deux points (L).

$$H \leq L$$



La restauration et l'extension des constructions de plus grande hauteur que celle autorisée, sont admises à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur à l'égout de la toiture que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 10m.

La hauteur des bâtiments annexes (abris de jardin, garage à vélos...) est limitée à 3.5 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

Sont considérées comme des voies et emprises publiques, tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation des véhicules, cycles ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique sont soumises aux mêmes règles.

Les immeubles neufs et les clôtures nouvelles seront implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Il pourra être dérogé à cet alignement dans les cas suivants :

- 1- L'extension d'un bâtiment édifié en recul, à condition que l'extension soit réalisée dans la continuité de l'existant.
- 2 - Un édifice contigu lui-même situé en recul mérite d'être mis en valeur en conservant ce même recul pour le nouvel immeuble.
- 3- L'alignement est déjà ou peut être matérialisé par des ouvrages annexes de qualité tels que des murs de pierre, un porche, un ensemble végétal de qualité.
- 4- Le nouvel immeuble est encadré par des immeubles implantés en recul ; dans ce cas, son recul sera situé dans la bande établie par les reculs des immeubles voisins.
- 5- Pour les annexes.
- 6- Pour les équipements d'intérêt collectifs.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

. Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :

Les constructions peuvent être implantées :

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

. Au-delà de la bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :

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

Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative pourra être autorisée :

- Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage dans la bande de 3 mètres.
- Lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions existantes de dimensions sensiblement équivalentes joignant déjà la limite séparative.

Dans tous les cas, les extensions des bâtiments existants pourront être édifiées dans la continuité de l'existant.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol de 10 m² maximale (abris de jardin, garage à vélos) et des piscines est libre.

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

Sans objet.

UAII-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

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

« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Volumes :

Les volumes, formes et hauteurs d'origine seront maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.

La démolition des constructions et des éléments non constitutifs du bâti d'origine est autorisée.

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

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

Moyens et modes de faire :

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

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

Les maisons de bourg identifiées par une étoile jaune doivent garder leur caractère en conservant le volume, les proportions, l'ordonnement de la façade et en respectant les matériaux d'origine, leur texture et leur couleur.

Les détails qui font l'intérêt de la construction seront préservés : choix des tuiles, moulures, bandeaux, pierres d'angle ...

Les maisons à escalier extérieur identifiées par une étoile marron ont une typologie très particulière et leurs volumétries inadaptées aux besoins actuels les rendent très vulnérables. Seules des modifications très minimales sont acceptables. La démolition des escaliers et de leur accès est interdite.

Les fermes en coeur de bourg identifiées par une étoile violette ont perdu leur fonction agricole.

Afin d'en conserver la trace, leur transformation en habitation est possible à condition de maintenir le caractère du bâtiment originel.

Les volumes ne sont pas modifiés.

L'aspect de la couverture initiale doit être respecté.

Pour les murs en pierre, toute adjonction de ciment dans le mortier est prohibée.

Si de nouveaux percements peuvent être créés, fenêtres, portes, ils sont peu nombreux et de faibles dimensions. Des baies vitrées et des pans vitrés ne peuvent être réalisés que dans les portes existantes de grandes dimensions ; la menuiserie est redécoupée et comporte un soubassement.

Les vantaux agricoles en bois sont alors conservés ou restitués et servent de volets à ces baies vitrées.

Les hangars en pierre peuvent être refermés par des pans de bois naturel ou autres matériaux légers mais les piliers en pierre ne seront pas cachés afin de garder lisible l'ancienne façade ouverte. Pour pallier le manque de lumière à l'intérieur de certains bâtiments agricoles et outre la possibilité de poser des châssis de toit de faibles dimensions, des puits de lumière et verrières de grandes dimensions peuvent être envisagés en toiture. Des dépendances de volumétries variées sont gardées en l'état dans l'espace du quereu. Les cours, potagers et vergers sont maintenus et entretenus.

Les maisons balnéaires identifiées par une étoile bleue doivent garder leurs caractéristiques et qualités bien définies.

Toute intervention doit permettre la conservation et l'affirmation des spécificités techniques et esthétiques de l'édifice.

Il s'agit de ne pas dénaturer l'esprit balnéaire et ludique qui a conduit la réalisation : le bois, la verrière, les débords de toit ... qui participent au vocabulaire de cette typologie architecturale peuvent être déclinés sur la façade vue depuis le domaine public.

Les éléments d'accompagnement ou éléments architecturaux (petit patrimoine) identifiés par une étoile rouge.

Les prescriptions qui leur sont attribuées sont de l'ordre de l'entretien, voire de la restitution. Ce micro-patrimoine est à conserver et qu'il enrichit l'espace urbain en racontant l'histoire du lieu. Ces éléments sont à restaurer ou à restituer.

Les puits identifiés par une étoile rouge et la lettre « p » sont restaurés conformément à leur constitution d'origine ; les éléments tels que trépieds en fer peuvent être remplacés à l'identique. Les effets décoratifs et floraux sont à proscrire. Une attention particulière doit être portée lors de travaux de construction à proximité de ces puits.

Les sols et caniveaux identifiés par un aplat jaune/orangé restent en pierres locales posées debout sur chant ; c'est un sol en pierre sèche qui respire et laisse l'eau s'infiltrer ou s'évaporer entre les joints.

Les cônes de visibilité identifiés par des cônes roses ouvrent sur le site classé ou sur l'architecture emblématique. Ces images de «cartes postales» sont des lieux de mémoire collective qu'il convient de protéger en l'état :

- Les perspectives sur l'église telle qu'elle apparaît ne peuvent être modifiées ; les extensions restent possibles en maintenant le gabarit actuel de la rue.

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

;

Le caractère de l'architecture sera celui des maisons traditionnelles de l'île d'Oléron ; la charte paysagère et architecturale du Pays Marennais Oléron, annexée au présent règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) devra être utilisée comme référence.

Les extensions pourront être réalisées en cohérence avec l'existant.

Volumes :

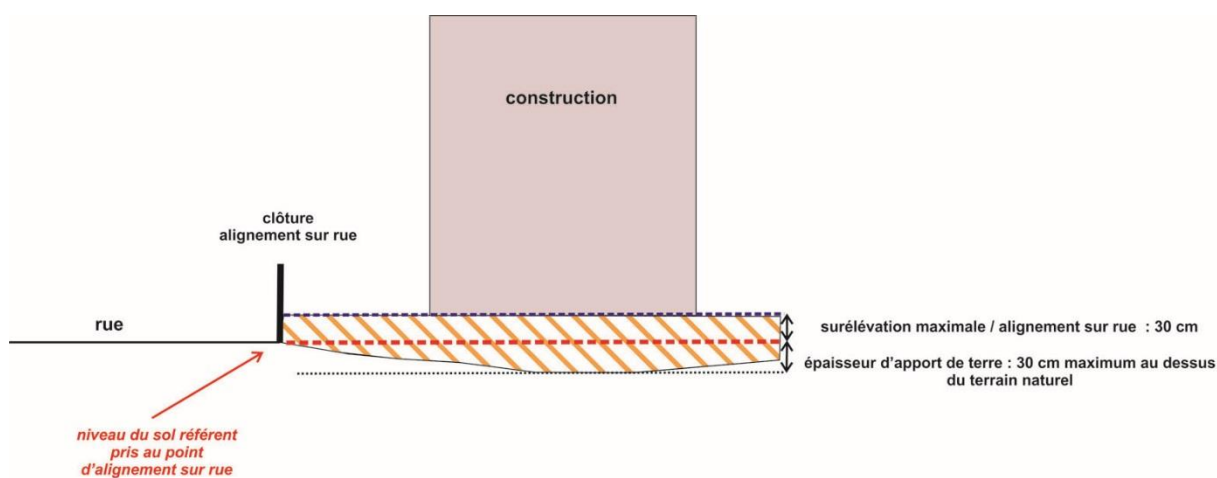
Les volumes vus du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées, ne seront pas découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas.

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

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

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

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



La création de garages ou autres volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est interdite.

Couvertures :

Les pentes de toit seront comprises entre 28% et 33%. Une pente différente sera admise en cas de restauration à l'identique d'une toiture existante.

Les couvertures seront en tuiles creuses ou romanes de teinte naturelle et mélangées.

Les couvertures anciennes en tuiles mécaniques pourront être restaurées.

La couverture sera généralement à deux pentes.

Façades :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).

Les murs en moellons resteront soit en pierres apparentes (les joints seront alors de teinte beige clair, et arasés au nu du matériau) soit enduits lorsqu'ils l'étaient (dans ce cas, l'enduit sera affleurant, sans surépaisseur, taloché et lissé).

Les murs destinés à être enduits seront blancs, de finition talochée et lissée.

Les bâtiments préfabriqués sont interdits.

Le doublage des façades par l'extérieur :

- Il n'est pas autorisé sur les immeubles identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme sur les façades sur rue et vues de l'espace public.
- Il doit avoir un aspect enduit sur les autres immeubles et sur les bâtiments d'intérêt collectif.
- Il est interdit sur les façades sur rue.

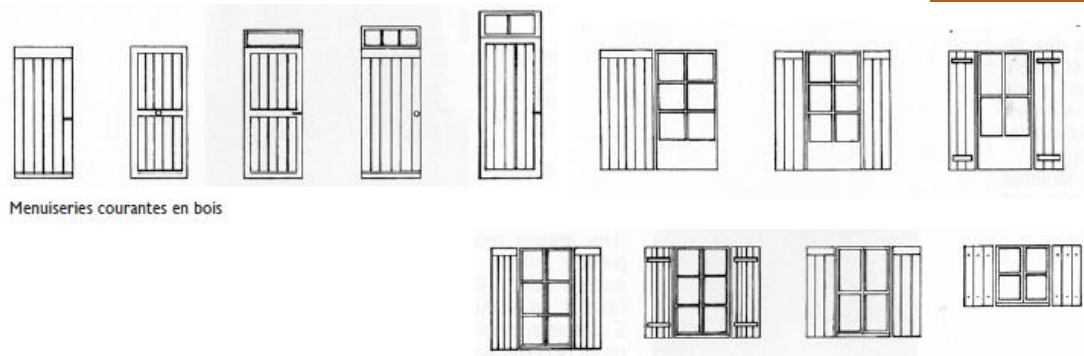
Ouvertures et menuiseries :

Les percements seront plus hauts que larges. Les percements nouveaux devront respecter l'alignement et le rythme des baies extérieures existantes.

Sont interdits les appuis de fenêtre en brique, carrelage ou en béton saillant, les grilles de défense décoratives, les briques de verre.

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées à 20cm par rapport au nu extérieur du mur. L'apport de matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs...).

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



Sur les façades sur rue : les volets seront :

- D'aspect bois plein battants, Ils ne devront pas être vernis ou peints ton bois, mais seront obligatoirement peints. Ils ne comporteront pas de « Z ».
- D'aspect aluminium.

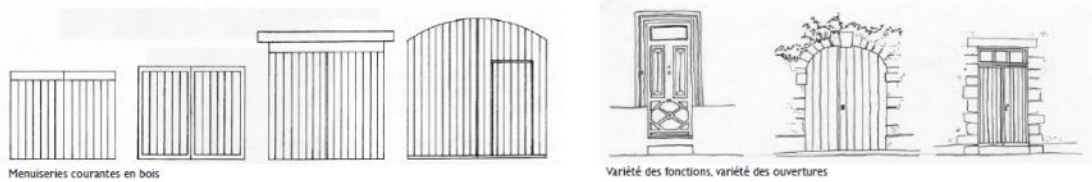
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les façades commerciales et les équipements d'intérêt collectif.

Les volets en aluminium ne devront pas comporter de cadres métalliques.

Des dimensions ou proportions particulières et les volets roulants sont admis en cas de recherche architecturale et à condition que les façades concernées ne soient pas en visibilité directe des voies et du domaine public, y compris des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les volets et portes seront peints dans les tons de couleurs : bleu, vert, blanc, gris.... Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur.

Tous les éléments de modernité rattachés aux ouvertures (baies vitrées, volets roulants, châssis de toit, ...) ne devront pas être vus depuis les voies et le domaine public, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.



La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame des constructions des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisées en matériaux résistants et de qualité.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas excéder :

- Sur rue : 1,50 m de hauteur.
- En limite séparative : 2,00 m de hauteur.

Sont uniquement admis les types de clôtures suivants :

- Les murs en maçonnerie de pierre.
- Les murs en maçonnerie enduits, sur les deux faces, talochés blanc.
- Les haies constituées de plusieurs espèces, doublées ou non d'une grille ou d'un grillage.

Les grillages soudés rigides sont interdits sur rue ainsi que les panneaux de bois d'aspect pastique et les canisses.

Des dispositions différentes pourront être acceptées en cas de construction d'architecture contemporaine ou bioclimatique sous réserve d'un programme exemplaire et d'une bonne intégration à son environnement.

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

Les édifices techniques :

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

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

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

Les citernes :

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

Les appareils de climatisation, les extracteurs :

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

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

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

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

Les capteurs solaires sous forme de panneaux :

Capteurs solaires thermiques :

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

Capteurs solaires photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

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

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

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

Implantation au sol :

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

On cherchera à :

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

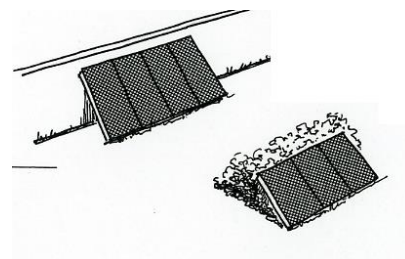


Schéma illustratif



Schéma illustratif



Schéma illustratif

A EVITER

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

A PRIVILEGIER

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

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

Les éoliennes :

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

Les pompes à chaleur et climatiseurs :

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient le mieux intégrés possible.

UAII-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions :

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

Le coefficient de pleine terre devra être au minimum de 25 % tout en respectant la limite d'emprise au sol. Le calcul de ce coefficient est le suivant :

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

(Voir annexe au règlement)

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations seront réalisées en utilisant des végétaux d'essence locale (liste dans le guide «mon jardin durable» édité par la Communauté de Communes de l'île d'Oléron annexé au règlement ou aux OAP).

Toute espèce exotique envahissante est interdite.

Dans les opérations groupées l'aménagement d'espaces verts et des plantations doivent être prévues.

Les groupes d'habitations et les lotissements devront comporter un minimum de 10 % d'espaces verts communs en cœur d'opération et un arbre de haute tige par logement.

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

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

Sans objet.

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

Les plantations existantes, notamment celles ouvrant sur les plages doivent être entretenues ; après justifications phytosanitaires, elles peuvent être remplacées par des essences identiques ou adaptées au site.

Les arbres identifiés au plan par une étoile verte doivent être préservés ; ils peuvent être remplacés sous réserve d'une justification phytosanitaire.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

UAI-4- Stationnement :

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement :

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

Des dispositifs de stationnement pour les vélos doivent être prévus dans les projets de constructions ou d'opérations conséquentes. Ces dispositifs seront adaptés à l'usage et à la fréquentation envisagés de la construction ou de l'opération.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement :

Type ainsi que les principales caractéristiques :

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

CHAPITRE III de UA- Équipement et réseaux

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

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Toute création d'accès sur une route départementale pourra être interdite si elle présente un risque pour la sécurité des usagers et si l'aménagement ne permet pas la meilleure lisibilité possible de l'accès. Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Les accès aux constructions d'une opération d'ensemble devront être regroupés sur une voie interne. Aucun accès direct pour la desserte des constructions sur route départementale ne sera autorisé.

Les cheminements cyclables devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

Les liaisons vélos à conserver, portées au plan par un pointillé violet, doivent être préservées.

UA-III-2 - Desserte par les réseaux :

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

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Pour les eaux pluviales, le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.

Les terrains en dessous du niveau de la voirie devront prévoir une solution technique pour évacuer les eaux pluviales de la voirie.

La mise en souterrain des raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications est obligatoire sur partie privative.

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

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

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

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

Sans objet.

LA ZONE UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp

Définition de la zone :

Zone urbaine, équipée, correspondant aux quartiers périphériques.

Sont distingués :

- Un **secteur UBa** correspondant à l'ancienne ZAC des Alliécelles.
- Un **secteur UBb** correspondant au secteur « Bois des Acacias », secteur bâti en zone dunaire boisée à préserver.
- Un **secteur UBc**, secteur mixte résidentiel-équipements-commerces et services en couronnes du centre bourg.
- Un **secteur UBp**, correspondant aux secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation (OAP sectorielles).

Objectifs :

Le règlement de la zone vise :

- A conforter les quartiers résidentiels autour du bourg.
- A accueillir prioritairement de l'habitat dans les espaces déjà bâtis du bourg.

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

Présentation du règlement :

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

Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp

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

Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

En zone UB :

Dans la destination « exploitations agricoles et forestières » :

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

Dans la destination « habitation » :

- Les résidences démontables constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes).

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail : les extensions supérieures à 20 % de l'emprise au sol.
- Restauration.
- Commerce de gros.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf les locaux destinés à cette activité ne représentant pas plus de la moitié de la surface habitable du logement.
- L'hébergement touristique de plein air.
- Cinéma.

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

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

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

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

Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp

En secteur UBa :

Dans la destination « exploitations agricoles et forestières » :

- Les exploitations agricoles.
- Les exploitations forestières.

Dans la destination « habitation » :

- Sans objet

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration.
- Commerce de gros.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf les locaux destinés à cette activité ne représentant pas plus de la moitié de la surface habitable du logement.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.

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

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

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

- Entrepôt.
- Industrie.
- Bureaux, sauf les locaux destinés à cette activité ne représentant pas plus de la moitié de la surface habitable du logement.
- Centre de congrès et d'exposition.

En secteur UBb :

Dans la destination « exploitations agricoles et forestières » :

- Les exploitations agricoles.
- Les exploitations forestières.

Dans la destination « habitation » :

- Sans objet

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration.
- Commerce de gros.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Cinéma.

Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp

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

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

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

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

En zone UBc :

Dans la destination « exploitations agricoles et forestières » :

- Les exploitations agricoles.
- Les exploitations forestières.

Dans la destination « habitation » :

- Sans objet

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Commerce de gros.
- Cinéma.

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

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

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

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

En secteur UBp :

Dans la destination « exploitations agricoles et forestières » :

- Les exploitations agricoles.
- Les exploitations forestières.

Dans la destination « habitation » :

- Sans objet

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration.
- Commerce de gros.

Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf les locaux destinés à cette activité ne représentent pas plus de la moitié de la surface habitable du logement.
- Cinéma.

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

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

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

- Entrepôt.
- Industrie.
- Bureaux, sauf les locaux destinés à cette activité ne représentant pas plus de la moitié de la surface habitable du logement.
- Centre de congrès et d'exposition.

Dans la zone UB et les secteurs UBa, UBb, UBc, UBp :

Sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets.
- Les activités et constructions dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les aires de stationnement des mobil-homes et des habitations légères de loisirs.
- Le grand éolien.
- Les parcs photovoltaïques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.

Sont limités ou soumis à des conditions particulières

- Les garages collectifs à condition d'être liés et nécessaires à des groupes d'habitations implantées sur la même unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp

UB-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Dans la zone UB et les secteurs UBa, UBc, UBp :

- Toute opération de construction de 5 logements ou plus ou générant une surface de plancher d'au moins 600 m² devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.
- Toute opération de lotissement affectée aux logements d'une superficie de 2 000 m² et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain réservés à la construction de logements (c'est-à-dire la surface « restante » une fois déduites les surfaces réservées aux voiries, stationnement,...), à la création de logements sociaux au sens de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

Dans le secteur UBb :

- Sans objet.

Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp

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

UBII-1 - Volumétrie et implantation des constructions :

1.1. Emprise au sol :

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

En zone UB, secteurs UBc et UBp :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

En secteur UBa :

Sans objet.

En secteur UBb :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la surface du terrain et 250m² par unité foncière.

1.2. Hauteur maximale :

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ne peut excéder 6m (R+1) mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions annexes (abris de jardin, garage à vélos) est limitée à 3.5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

1.3. Implantations :

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies :

Sont considérées comme des voies et emprises publiques, tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation des véhicules, cycles ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique sont soumises aux mêmes règles.

En zone UB, secteurs UBc, UBp :

Les constructions pourront s'implanter :

- Soit à l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques.
- Entre 0 et 5 m des voies et emprises publiques (façades principales).

Une implantation à l'alignement ou avec un recul particulier pourra être imposé dans les cas suivants :

- Pour intégrer la ou les constructions nouvelles dans la composition des façades établies par les constructions voisines déjà implantées.
- Pour des raisons de sécurité à l'angle de deux voies.

Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp

La bande non aedificandi portée au plan doit être respectée.

Dans le secteur UBb :

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

En secteur UBa :

Les constructions doivent être implantées en tout ou partie avec une marge de reculement par rapport à l'alignement (limite de propriété de la parcelle en façade sur voie) conformément au plan de composition annexé au présent règlement.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, la marge de reculement pourra se retourner en fonction du plan de composition, il existera donc une double possibilité d'implantation de toute ou partie des façades, par rapport à ces marges, selon le choix de conception de l'aménageur.

En secteur UBp :

Les principes inscrits dans les OAP doivent être respectés.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives :

En zone UB et secteurs UBb, UBc et UBp :

. Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :

Les constructions peuvent être implantées :

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

. Au-delà de la bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :

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

Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative pourra être autorisée :

- Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage dans la bande de 3 mètres.
- Lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions existantes de dimensions sensiblement équivalentes joignant déjà la limite séparative.

Dans tous les cas, les extensions des bâtiments existants pourront être édifiées dans la continuité de l'existant.

En secteur UBa :

Les constructions peuvent être implantées :

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

Dans la zone UB et tous secteurs :

- L'implantation des annexes d'une emprise au sol de 10 m² maximale (abris de jardin, garage à vélos) et des piscines est libre.

Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp

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

Si les bâtiments d'habitation ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.

UBII-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Le caractère de l'architecture sera celui des maisons traditionnelles de l'île d'Oléron ; la charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron, devra être utilisée comme référence.

Les extensions pourront être réalisées en cohérence avec l'existant.

Volumes :

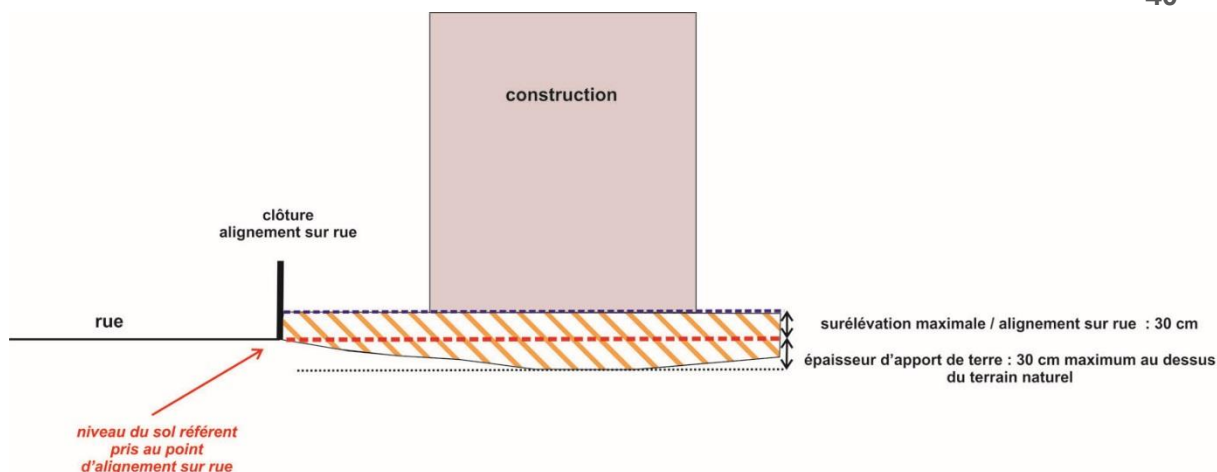
Les volumes vus du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées, ne seront pas découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas.

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

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

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

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



La création de garages ou autres volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est interdite.

Couvertures :

Les pentes de toit seront comprises entre 28% et 33%. Une pente différente sera admise en cas de restauration à l'identique d'une toiture existante.

Les couvertures seront en tuiles creuses ou romanes de teinte naturelle et mélangées.

Les couvertures anciennes en tuiles mécaniques pourront être restaurées.

La couverture sera généralement à deux pentes.

Façades :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiment doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).

Les murs en moellons resteront soit en pierres apparentes (les joints seront alors de teinte beige clair et arasés au nu du matériau) soit enduits lorsqu'ils l'étaient (dans ce cas, l'enduit sera affleurant, sans surépaisseur, taloché et lissé).

Les murs destinés à être enduits seront blancs, de finition talochée et lissée.

Les bâtiments préfabriqués sont interdits.

Ouvertures et menuiseries :

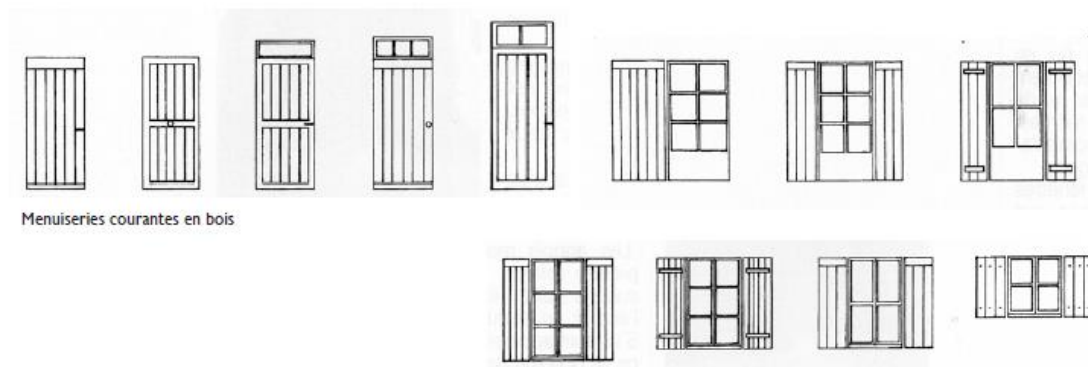
Les percements seront plus hauts que larges. Les percements nouveaux devront respecter l'alignement et le rythme des baies extérieures existantes.

Sont interdits les appuis de fenêtre en brique, carrelage ou en béton saillant, les grilles de défense décoratives, les briques de verre.

Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées à 20 cm par rapport au nu extérieur du mur. L'apport de matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs...).

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



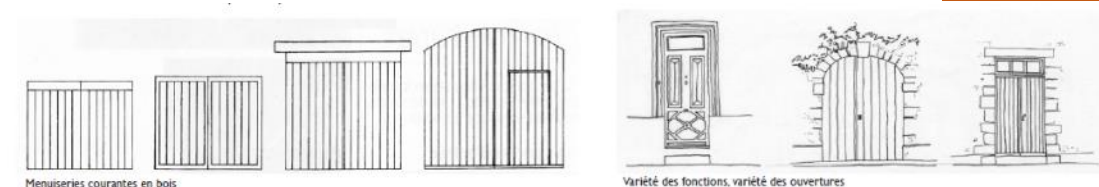
Des dimensions ou proportions particulières et les volets roulants sont admis en cas de recherche architecturale et à condition que les façades concernées ne soient pas en visibilité directe des voies et du domaine public, y compris des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les volets seront d'aspect bois plein battants. Ils ne devront pas être vernis ou peints ton bois mais seront obligatoirement peints. Ils ne comporteront pas de « Z ».

Les volets en aluminium ne devront pas comporter de cadres métalliques.

Les volets et portes seront peints dans les tons de couleurs : bleu, vert, blanc, gris.... Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur.

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



Tous les éléments de modernité rattachés aux ouvertures (baies vitrées, volets roulants, châssis de toit...) ne devront pas être vus depuis les voies et le domaine public, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame des constructions des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisées en matériaux résistants et de qualité.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas excéder :

- Sur rue : 1,50 m de hauteur.
- En limite séparative, 2,00 m de hauteur.

Sont uniquement admis les types de clôtures suivants :

Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp

- Les murs en maçonnerie de pierre.
- Les murs en maçonnerie enduits, sur les deux faces, talochés blanc.
- Les haies constituées de plusieurs espèces, doublées ou non d'une grille ou d'un grillage.

Dans le secteur UBb, les clôtures sur rue et en limites séparatives, seront constituées soit d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage (la haie étant toujours située devant le grillage par rapport à l'espace public) soit d'une clôture à claire-voie (les variations sont : rondins, lisses horizontales, lames verticales... et dans la couleur : blanc, teinte bois...). Leur hauteur ne dépassera pas 1,50 m de haut).

Les grillages soudés rigides sont interdits sur rue ainsi que les panneaux de bois d'aspect pastique.

Des dispositions différentes pourront être acceptées en cas de construction d'architecture contemporaine ou bioclimatique sous réserve d'un programme exemplaire et d'une bonne intégration à son environnement.

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

Les édifices techniques :

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

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

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

Les citernes :

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

Les appareils de climatisation, les extracteurs :

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

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

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

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

Les capteurs solaires sous forme de panneaux :

Capteurs solaires thermiques :

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

Capteurs solaires photovoltaïques :

Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

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

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

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

Implantation au sol :

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

On cherchera à :

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

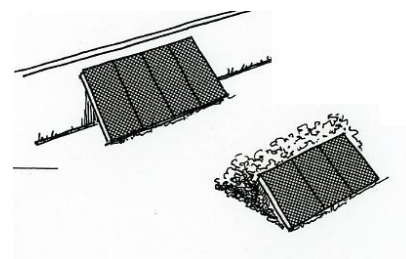


Schéma illustratif



Schéma illustratif

A EVITER

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



Schéma illustratif

A PRIVILEGIER

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

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

Les éoliennes :

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

Les pompes à chaleur et climatiseurs :

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient le mieux intégrés possible.

Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp

UBII-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions :

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

Le coefficient de pleine terre devra être au minimum de 30 % tout en respectant la limite d'emprise au sol. Le calcul de ce coefficient est le suivant :

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

(Voir annexe au règlement)

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations seront réalisées en utilisant des végétaux d'essence locale (liste dans le guide « mon jardin durable » édité par la Communauté de Communes de l'île d'Oléron annexé au rapport de présentation.

Toute espèce exotique envahissante est interdite.

Les groupes d'habitations et les lotissements devront comporter un minimum de 10 % d'espaces verts communs en cœur d'opération et un arbre de haute tige par logement.

Dans le secteur UBb, les plantations existantes dans les espaces libres seront maintenues ; la propriété comptera 1 arbre pour 10m² d'espace libre.

Les plantations seront réalisées en utilisant des végétaux d'essence locale (liste dans le guide « mon jardin durable » édité par la Communauté de Communes de l'île d'Oléron annexé au règlement / aux OAP.

En secteur UBp :

Les principes inscrits dans les OAP doivent être respectés.

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

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

Sans objet.

Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Les clôtures devront maintenir les continuités hydrauliques.

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

UBII-4- Stationnement :

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement :

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement.

Pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher.

Pour les bureaux d'une superficie supérieure à 200 m², il est exigé une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher des locaux professionnels.

En cas de division parcellaire ou de partage de propriétés, les accès et stationnements seront maintenus en conformité avec le règlement pour chaque nouvelle unité foncière.

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

Des dispositifs de stationnement pour les vélos doivent être prévus dans les projets de constructions ou d'opérations conséquentes. Ces dispositifs seront adaptés à l'usage et la fréquentation envisagée de la construction ou de l'opération.

En secteur UBp :

Les principes inscrits dans les OAP doivent être respectés.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement :

Sans objet.

Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp

Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp

CHAPITRE III de UB- Équipement et réseaux

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

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies ouvertes à la circulation des véhicules automobiles doivent avoir une largeur d'emprise de :

- 3 m minimum lorsqu'elles desservent 2 habitations ou pour une voie à sens unique.
- 5 m lorsqu'elles desservent plus de 2 habitations.

Toute création d'accès sur une route départementale pourra être interdite si elle présente un risque pour la sécurité des usagers et si l'aménagement ne permet pas la meilleure lisibilité possible de l'accès. Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Les accès aux constructions d'une opération d'ensemble devront être regroupés sur une voie interne. Aucun accès direct pour la desserte des constructions sur route départementale ne sera autorisé.

Les cheminements cyclables devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

Les liaisons vélos à conserver portées au plan par un pointillé violet, doivent être préservées.

Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp

UB-III-2 - Desserte par les réseaux :

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

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Pour les eaux pluviales, le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.

Les terrains en dessous du niveau de la voirie devront prévoir une solution technique pour évacuer les eaux pluviales de la voirie.

La mise en souterrain des raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications est obligatoire sur partie privative.

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

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

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

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

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

Sans objet.

Zone UB et secteurs UBa, UBb, UBc, UBp

LA ZONE UL

Définition de la zone

Zone urbaine, équipée, réservée aux activités d'hébergement touristique et de loisirs.

Objectifs :

- Permettre et organiser l'accueil touristique et l'hébergement touristique.

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

Présentation du règlement :

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

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

Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

Dans la destination « exploitations agricoles et forestières » :

- Les exploitations agricoles.
- Les exploitations forestières.

Dans la destination « habitation » :

- Logement, sauf ceux destinés à la direction ou au gardiennage des terrains de camping.
- Hébergement.

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail, sauf ceux directement nécessaires au fonctionnement de la zone et à l'accueil de la clientèle.
- Restauration, sauf activités directement liées à l'activité d'hébergement touristique.
- Commerce de gros.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Cinéma.

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

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilées, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salles d'art et de spectacles.
- Équipements sportifs.
- Autres équipements recevant du public.

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

- Industrie.

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

Sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets.
- Les activités et constructions dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.
- Le grand éolien.
- Les parcs photovoltaïques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.

Sont limités ou soumis à des conditions particulières :

- Les garages collectifs à condition d'être liés et nécessaires à des groupes d'habitations implantées sur la même unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

UL-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Sans objet.

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

UL II-1 - Volumétrie et implantation des constructions :

1.1. Emprise au sol :

L'emprise au sol du logement de fonction autorisé est limitée à 100 m².

1.2. Hauteur maximale :

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Implantations :

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies :

Les constructions peuvent être implantées dans une bande de 0 à 3 m comptée depuis l'alignement.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées :

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

UL II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Le caractère de l'architecture sera celui des maisons traditionnelles de l'île d'Oléron ; la charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron, devra être utilisée comme référence.

Les extensions pourront être réalisées en cohérence avec l'existant.

Volumes :

Les volumes vus du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées, ne seront pas découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas.

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

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

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas excéder :

- Sur rue, 1,00 m de hauteur.
- En limite séparative, 2,00 m de hauteur.

Sont uniquement admis les types de clôtures suivants :

- Les murs en maçonnerie de pierre.
- Les murs en maçonnerie enduits, sur les deux faces, talochés blanc.
- Les haies constituées de plusieurs espèces, doublées ou non d'une grille ou d'un grillage.
- Les grillages.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions :

Sans objet.

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

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

Sans objet.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les plantations seront réalisées en utilisant des végétaux d'essence locale (liste dans le guide « mon jardin durable » édité par la Communauté de Communes de l'île d'Oléron annexé au règlement et aux OAP.

Toute espèce exotique envahissante est interdite.

Les aires de stationnement et tous les espaces libres de constructions doivent être plantés à raison d'un arbre de haut jet par 100 m² de terrain.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Zone UL

Les clôtures devront maintenir les continuités hydrauliques.

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

UL II-4- Stationnement :

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement :

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

Des dispositifs de stationnement pour les vélos doivent être prévus dans les projets de constructions ou d'opérations conséquentes. Ces dispositifs seront adaptés à l'usage et la fréquentation envisagée de la construction ou de l'opération.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement :

Sans objet.

CHAPITRE III de UL - Équipement et réseaux

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

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Toute création d'accès sur une route départementale pourra être interdite si elle présente un risque pour la sécurité des usagers et si l'aménagement ne permet pas la meilleure lisibilité possible de l'accès. Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Les accès aux constructions d'une opération d'ensemble devront être regroupés sur une voie interne. Aucun accès direct pour la desserte des constructions sur route départementale ne sera autorisé.

UL-III-2 - Desserte par les réseaux :

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

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Les propriétaires devront récupérer les eaux de pluie sur leur unité foncière. Ils devront limiter les revêtements imperméables des sols. Le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.

La mise en souterrain des raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications est obligatoire sur partie privative.

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

Sans objet.

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

Il n'est pas fixé de règle.

LA ZONE UX et le secteur UXe

Définition de la zone :

Zone urbaine, équipée, réservée aux activités économiques principalement secondaires, correspondant à la zone d'activités et d'équipements d'intérêt collectif de La Baudette.

Elle comporte un secteur UXe destiné aux seuls équipements d'intérêt collectif.

Il est distingué un secteur non- aedificandi correspondant au casier de la déchetterie intercommunale.

Objectifs :

- Le règlement de la zone vise à permettre le confortement et l'aménagement de la zone d'activités économiques et des équipements d'intérêt collectif.

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

Présentation du règlement :

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

zone **UX** et secteur **UXe**

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

Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

Dans la zone Ux :

Dans la destination « exploitations agricoles et forestières » :

- Le logement de l'exploitant agricole.
- Les exploitations forestières.

Dans la destination « habitation » :

- Logement.
- Hébergement.

Dans la destination « commerce et activité de service » :

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

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

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

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

- Centre de congrès et d'exposition.

Dans le secteur UXe :

Dans la destination « exploitations agricoles et forestières » :

- Le logement de l'exploitant agricole.
- Les exploitations forestières.

Dans la destination « habitation » :

- Logement.
- Hébergement.

Zone UX et secteur UXe

Dans la destination « commerce et activité de service » :

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

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

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

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

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

Sont également interdits:

- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets.
- Les activités et constructions dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité et la salubrité.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les aires de stationnement de mobil-homes et des habitations légères de loisirs.
- Le grand éolien.

Dans la zone non aedificandi portée au plan de zonage :

- Toute activité, construction, travaux, aménagement et excavation sont interdits au droit de la butte (arrêté préfectoral du 24/02/2010, prenant acte de la fin d'exploitation du casier de dépôt de remblais situé au sein de la déchèterie nord Oléron, La Brée-les-Bains).

Sont limités ou soumis à des conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la gestion de l'eau et ceux indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

UX-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Sans objet.

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

UxII-1 - Volumétrie et implantation des constructions :

1.1. Emprise au sol :

Les surfaces au sol des constructions ainsi que les terrasses sont comptabilisées dans cette emprise.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 60% de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

1.2. Hauteur maximale :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 10 m mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf impératif technique.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

1.3. Implantations :

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des voies départementales et communales, sauf pour les établissements classés. Dans ce cas, la distance minimum d'implantation sera portée à 15 m.

1.3.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives :

Tout bâtiment doit être implanté en limite séparative ou à une distance au moins égale à 4 m.

Le bâtiment pourra être implanté sur deux limites séparatives si l'accès à l'arrière du terrain est possible par une voie permettant le passage des véhicules de sécurité.

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

Sans objet.

Zone UX et secteur UXe

UxII-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

La charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron, annexée aux OAP du PLU, devra être utilisée comme référence.

Les extensions pourront être réalisées en cohérence avec l'existant.

Volumes :

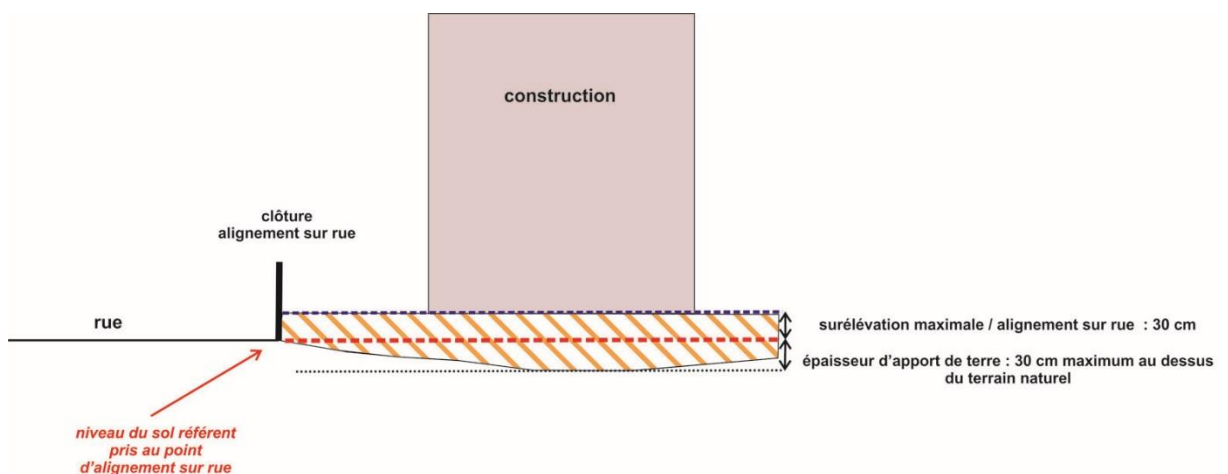
Les volumes vus du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées, ne seront pas découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas.

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

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

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

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



Zone UX et secteur UXe

La création de garages ou autres volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est interdite.

Couvertures :

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

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sera privilégiée.

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

Façades :

Les bâtiments préfabriqués sont interdits.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame des constructions des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisées en matériaux résistants et de qualité.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas excéder 2,00m de hauteur. Toutefois leur hauteur ne sera supérieure à 1 m, comptée à partir de l'axe de la chaussée sur une longueur de 50 m prise de part et d'autre du centre des embranchements, carrefours et bifurcations.

Sont uniquement admis les types de clôtures suivants :

- Les murs en maçonnerie de pierre.
- Les murs en maçonnerie enduits, sur les deux faces, talochés blanc.
- Les haies constituées de plusieurs espèces, doublées ou non d'une grille ou d'un grillage.
- Les grillages.

Des dispositions différentes pourront être acceptées en cas de construction d'architecture contemporaine ou bioclimatique sous réserve d'un programme exemplaire et d'une bonne intégration à son environnement.

UxII-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions :

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les abords des voies ouvertes à la circulation publique doivent être plantés d'arbres formant écran ainsi que les trottoirs des voies nouvelles.

Les dépôts et aires de stockage devront être masqués par des haies d'essences locales.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Les clôtures devront maintenir les continuités hydrauliques.

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

UxII-4- Stationnement :

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement :

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

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules. Cette exigence sera au moins égale la norme minimale fixée ci-dessous :

- Pour les constructions à usage industriel et de bureau, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Des dispositifs de stationnement pour les vélos doivent être prévus dans les projets de constructions ou d'opérations conséquentes. Ces dispositifs seront adaptés à l'usage et la fréquentation envisagée de la construction ou de l'opération.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement :

Sans objet.

CHAPITRE III de UX- Équipement et réseaux

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

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

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, stationnement.

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les accès d'une construction ou d'une installation à partir des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance de 50 m minimum de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Aucun accès individuel direct ne sera autorisé sur la RD n°273.

UX-III-2 - Desserte par les réseaux :

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

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Le rejet d'hydrocarbures dans le réseau collectif est interdit.

Zone UX et secteur UXe

Les eaux usées industrielles devront subir un prétraitement spécifique approprié au système collectif de traitement ; à défaut, les effluents devront être stockés puis dirigés vers une installation de traitement extérieure.

Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie seront récupérées sur l'unité foncière. Le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement, grâce à des dispositifs appropriés écrêtant les pluies d'orage.

Avant mélange avec d'autres eaux pluviales, les eaux ruisselant sur les aires de stationnement, de dépôt ou de stockage devront transiter par une installation de prétraitement.

Réseaux électriques et de télécommunications :

La mise en souterrain des raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications est obligatoire sur partie privative.

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

Sans objet.

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

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

LA ZONE AU et le secteur AUa

Définition de la zone :

La zone AU est la zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation.

Il est distingué un secteur AUa correspondant l'ancienne zone de regroupement des campeurs du Breuil.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont fixées pour ces secteurs.

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

Objectifs :

Le règlement de la zone et des secteurs vise :

- A permettre l'aménagement d'un quartier à vocation principale résidentielle, diversifiés, hébergements (et équipements associés) : zone AU.
- A permettre la mutation de la zone à camper par l'aménagement d'un quartier à vocation principale résidentielle, diversifiés, hébergements (et équipements associés). : secteur AUa.

Présentation du règlement :

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

Zone AU et secteur AUa

Zone AU et secteur AUa

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

Mixité fonctionnelle et sociale

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

Sont interdits:

Dans la destination « exploitations agricoles et forestières » :

- Les exploitations agricoles .
- Les exploitations forestières.

Dans la destination « habitation » :

- Logement et hébergement non compris dans une opération d'ensemble.

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail .
- Le commerce de gros.
- Restauration.
- L'hébergement touristique de plein air sauf en secteur AU2.
- Cinéma.

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

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

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

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

Sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets.
- Les activités et constructions dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs ?

Zone AU et secteur AUa

- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les aires de stationnement des mobil-homes et des habitations légères de loisirs
- Le grand éolien.
- Les parcs photovoltaïques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Sont limités ou soumis à des conditions particulières :

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

Soit :

- Qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone,

Soit :

- Qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant 6 lots minimum sous réserve :
 - Qu'elle ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone,
 - Qu'elle soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés :

- Au titre de la loi sur l'eau,
 - Ou à la création de réserves incendie,
- dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

- Les garages collectifs à condition d'être liés et nécessaires à des groupes d'habitations implantées sur la même unité foncière.

AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Dispositions propres à la production de logements sociaux :

- Toute opération de construction de 5 logements ou plus ou générant une surface de plancher d'au moins 600 m² devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.
- Toute opération de lotissement affectée aux logements d'une superficie de 2 000 m² et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain réservés à la construction de logements (c'est-à-dire la surface « restante » une fois déduites les surfaces réservées aux voiries, stationnement...), à la création de logements sociaux au sens de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

Zone AU et secteur AUa

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

AUII-1 - Volumétrie et implantation des constructions :

1.1. Emprise au sol :

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%.

1.2. Hauteur maximale :

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ne peut excéder 6 m (R+1) mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des bâtiments annexes (abris de jardin, garage à vélos) est limitée à 3.5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

1.3. Implantations :

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

Sont considérées comme des voies et emprises publiques, tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation des véhicules, cycles ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique sont soumises aux mêmes règles.

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Les constructions pourront s'implanter :

- Soit à l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques,
- Soit entre 0 et 5 m des voies et emprises publiques (façades principales).

Des implantations différentes, plus proches de la limite avec la voie publique, pourront être autorisées pour :

- Des opérations d'ensemble à condition que cela soit de nature à améliorer la configuration urbaine de l'opération et que cela n'ait pas pour effet de généraliser une implantation inférieure à un recul de 5 m.

Zone AU et secteur AUa

- Des constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) à condition qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, effet de paroi, etc.).

1.3.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives :

. Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :

Les constructions peuvent être implantées :

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

. Au-delà de la bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :

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

Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative pourra être autorisée :

- Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage dans la bande de 3 mètres,
- Lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions existantes de dimensions sensiblement équivalentes joignant déjà la limite séparative.

Dans tous les cas, les extensions des bâtiments existants pourront être édifiées dans la continuité de l'existant.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol de 10 m² maximale (abris de jardin, garage à vélos) et des piscines est libre.

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

Si les bâtiments d'habitation ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.

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

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

Zone AU et secteur AUa

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Le caractère de l'architecture sera celui des maisons traditionnelles de l'île d'Oléron ; la charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron, devra être utilisée comme référence.

Les extensions pourront être réalisées en cohérence avec l'existant.

Volumes :

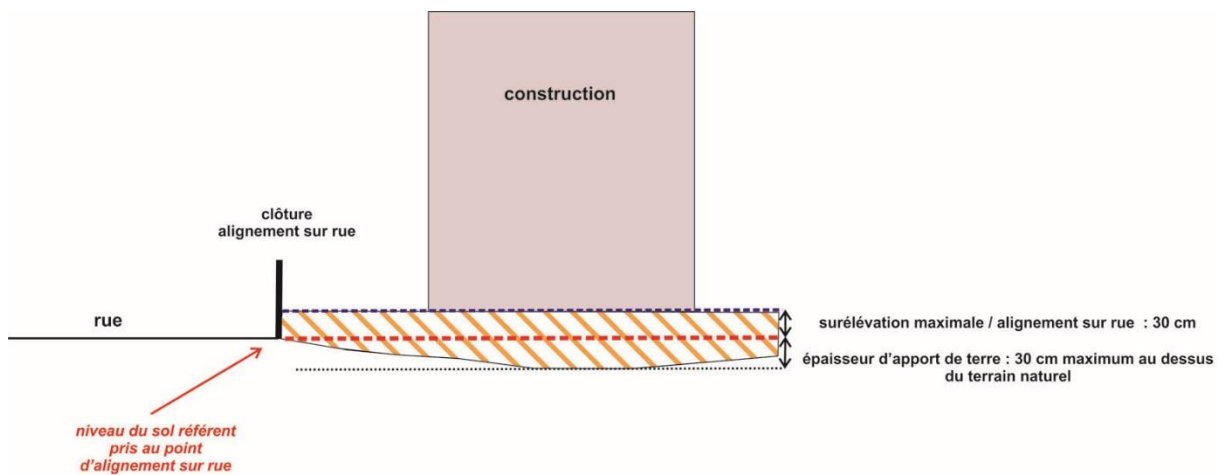
Les volumes vus du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées, ne seront pas découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas.

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

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

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

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



La création de garages ou autres volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est interdite.

Le sous-sol, s'il existe, ne sera pas accessible depuis l'extérieur, sauf dans le cas d'ouvertures.

Couvertures :

Les pentes de toit seront comprises entre 28% et 33%. Une pente différente sera admise en cas de restauration à l'identique d'une toiture existante.

Les couvertures seront en tuiles creuses ou romanes de teinte naturelle et mélangées.

Les couvertures anciennes en tuiles mécaniques pourront être restaurées.

La couverture sera généralement à deux pentes.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux sont admis sous conditions (cf chapitre « Les ouvrages techniques apparents, dispositifs liés à l'économie ou à la production d'énergie »)

Façades :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).

Les murs en moellons resteront soit en pierres apparentes (les joints seront alors de teinte beige clair, et arasés au nu du matériau) soit enduits lorsqu'ils l'étaient (dans ce cas, l'enduit sera affleurant, sans surépaisseur, taloché et lissé).

Les murs destinés à être enduits seront blancs, de finition talochée et lissée.

Les bâtiments préfabriqués sont interdits.

Ouvertures et menuiseries :

Les percements seront plus hauts que larges. Les percements nouveaux devront respecter l'alignement et le rythme des baies extérieures existantes.

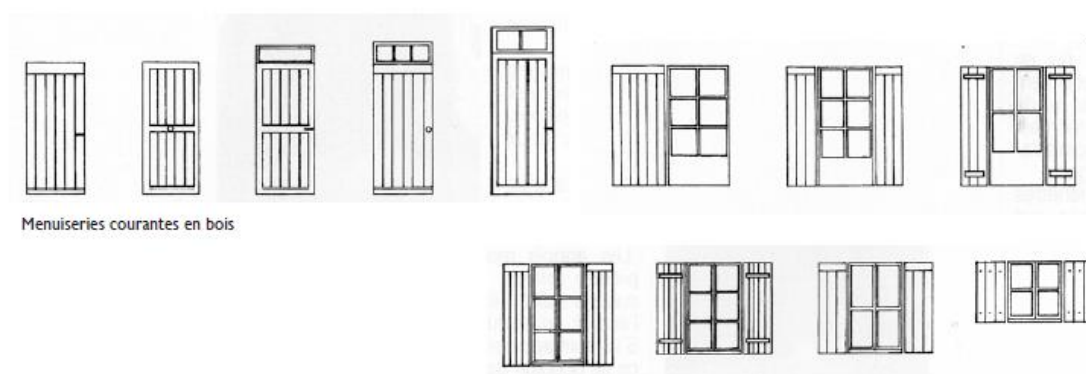
Sont interdits les appuis de fenêtre en brique, carrelage ou en béton saillant, les grilles de défense décoratives, les briques de verre.

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées à 20 cm par rapport au nu extérieur du mur. L'apport de matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs...).

Fenêtres - menuiseries courantes, référentes (bois ou aspect bois)

Charte paysagère et architecturale Pays Marennes Oléron

Schéma illustratif



Des dimensions ou proportions particulières et les volets roulants sont admis en cas de recherche architecturale et à condition que les façades concernées ne soient pas en visibilité directe des voies et du domaine public, y compris des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Zone AU et secteur AUa

Les volets seront d'aspect bois plein battants. Ils ne devront pas être vernis ou peints ton bois mais seront obligatoirement peints. Ils ne comporteront pas de « Z ».

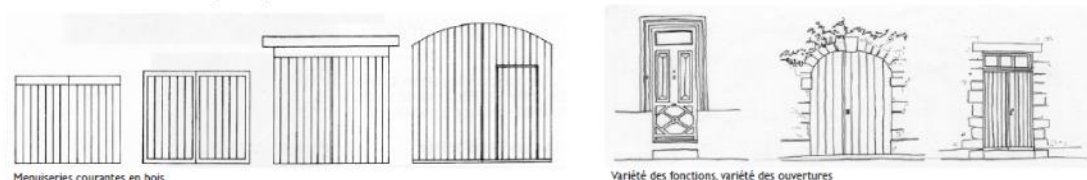
Les volets en aluminium ne devront pas comporter de cadres métalliques.

Les volets et portes seront peints dans les tons de couleurs ÷bleu, vert, blanc, gris.... Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur.

Portes et garages - menuiseries courantes, référentes (bois ou aspect bois)

Charte paysagère et architecturale Pays Marennes Oléron

Schéma illustratif



Tous les éléments de modernité rattachés aux ouvertures (baies vitrées, volets roulants, châssis de toit, ...) ne devront pas être vus depuis les voies et le domaine public, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame des constructions des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisées en matériaux résistants et de qualité.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas excéder :

- Sur rue : 1,50 m de hauteur,
- En limite séparative : 2,00 m de hauteur.

Sont uniquement admis les types de clôtures suivants :

- Les murs en maçonnerie de pierre.
- Les murs en maçonnerie enduits, sur les deux faces, talochés blanc.
- Les haies constituées de plusieurs espèces, doublées ou non d'une grille ou d'un grillage.

Les grillages soudés rigides sont interdits sur rue ainsi que les panneaux de bois d'aspect pastique.

Des dispositions différentes pourront être acceptées en cas de construction d'architecture contemporaine ou bioclimatique sous réserve d'un programme exemplaire et d'une bonne intégration à son environnement.

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

Les édifices techniques :

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

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

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

Zone AU et secteur AUa

Les citernes :

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

Les appareils de climatisation, les extracteurs :

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

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

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

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

Les capteurs solaires sous forme de panneaux :*Capteurs solaires thermiques :*

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

Capteurs solaires photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

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

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

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

Implantation au sol :

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

On cherchera à :

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

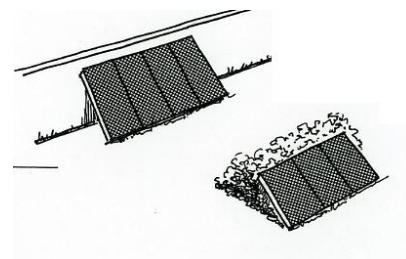


Schéma illustratif



Schéma illustratif



Schéma illustratif

A EVITER

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

A PRIVILEGIER

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

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

Les éoliennes :

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

Les pompes à chaleur et climatiseurs :

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient le mieux intégrés possible.

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

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

Le coefficient de pleine terre devra être au minimum de 30 % tout en respectant la limite d'emprise au sol. Le calcul de ce coefficient est le suivant :

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

(Voir annexe au règlement)

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Zone AU et secteur AUa

Les plantations seront réalisées en utilisant des végétaux d'essence locale (liste dans le guide « mon jardin durable » de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron annexé au rapport de présentation).

Toute espèce exotique envahissante est interdite.

Les groupes d'habitations et les lotissements devront comporter un minimum de 10 % d'espaces verts communs en cœur d'opération et un arbre de haute tige par logement.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

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

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

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

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

Les clôtures devront maintenir les continuités hydrauliques.

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

Zone AU et secteur AUa

La clôture végétale (haie éventuellement doublée d'un grillage) est imposée en frange sud de la zone AU et du secteur AUa.

AUII-4- Stationnement :

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement :

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2 places par logement.

Des dispositifs de stationnement pour les vélos doivent être prévus dans les projets de constructions ou d'opérations conséquentes.

Ces dispositifs seront adaptés à l'usage et la fréquentation envisagée de la construction ou de l'opération.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement :

Sans objet.

Zone AU et secteur AUa

CHAPITRE III de AU- Équipement et réseaux

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

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Dans le secteur AUa, les voies ouvertes à la circulation des véhicules automobiles doivent avoir une largeur d'emprise de :

- 3 m minimum lorsqu'elles desservent 2 habitations ou pour une voie à sens unique.
- 5 m lorsqu'elles desservent plus de 2 habitations.

Toute création d'accès sur une route départementale pourra être interdite si elle présente un risque pour la sécurité des usagers et si l'aménagement ne permet pas la meilleure lisibilité possible de l'accès. Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Les accès aux constructions d'une opération d'ensemble devront être regroupés sur une voie interne. Aucun accès direct pour la desserte des constructions sur route départementale ne sera autorisé.

Les cheminements cyclables devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

Zone AU et secteur AUa

AU-III-2 - Desserte par les réseaux :

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

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

La mise en souterrain des raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications est obligatoire sur partie privative.

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

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

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

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

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

LA ZONE A et secteurs Ab, AoR AR

Définition de la zone :

La zone A correspond à l'espace agricole.

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles. Il est distingué 3 secteurs :

- **Ab, correspond au Moulin de La Brée Les Bains.**
- **AoR, réservé aux activités aquacoles en espaces remarquables au sens de la loi Littoral.**
- **AR, correspondant à la zone agricole identifiée en espaces remarquables au sens de la Loi Littoral.**

Objectifs :

Le règlement de la zone A vise à :

- Favoriser l'activité et les usages agricoles et aquacoles.
- Préserver le patrimoine architectural exceptionnel et la valorisation du site paysager.
- Intégrer les dispositions de la loi Littoral.

Secteur Ab :

- Permettre la valorisation et la requalification du moulin : espace muséal, accueil du public.

Secteur AoR:

- Permettre le maintien et l'évolution maîtrisée des activités aquacoles.

Secteur AR :

- Préserver les espaces agricoles remarquables.

En zone A et secteur Ab les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

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

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

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

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

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

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

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

Présentation du règlement :

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

Zone A et secteurs Ab, AoR, AR

CHAPITRE I de A

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

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

Sont interdits et limités les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes :

En zone A :

Dans la destination « exploitations agricoles et forestières » :

- Les exploitations agricoles et forestières dans les coupures d'urbanisation et dans les espaces proches du rivage inscrits au plan de zonage.
- le logement de l'exploitant agricole **sauf si** :
 - Il est nécessaire à l'activité agricole exercée sur le site ou à proximité directe.
 - La présence permanente de l'exploitant sur le site est justifiée.
 - L'habitation est implantée en continuité de bâtiments existants, dans le respect des dispositions de l'article A-II-1.

Dans la destination « habitation » :

- Le logement, sauf :
 - L'extension d'habitation en continuité de bâtiments d'habitation existants, dans le respect des dispositions de l'article A-II-1.
- L'hébergement.

Dans la destination « commerce et activité de service » :

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

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

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salles d'art et de spectacles.
- Équipements sportifs.

Zone A et secteurs Ab, AoR, AR

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

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

En secteur Ab :

Dans la destination « exploitations agricoles et forestières » :

- Les exploitations forestières.

Dans la destination « habitation » :

- Le logement.
- L'hébergement.

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail, sauf ceux liés directement au projet du Moulin de La Brée et à l'espace muséal.
- Commerce de gros.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.

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

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

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

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

En secteurs AoR et AR:

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

Sont limités ou soumis à des conditions particulières :

En zone A :

Sont limitées :

- Les annexes aux habitations qui ne doivent pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de l'article L 121-8 du Code de l'Urbanisme.

Zone A et secteurs Ab, AoR, AR

En zone A et secteurs Ab, AoR, AR :

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

Dans l'emprise des espaces proches du rivage portée au plan de zonage, les dispositions de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Dans l'emprise de la bande littorale portée au plan de zonage, les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

A-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Sans objet.

Zone A et secteurs Ab, AoR, AR

Zone A et secteurs Ab, AoR, AR

CHAPITRE II de A

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1.1. Emprise maximale :

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

Rappels :

Gestion par le site classe

Les dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

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

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

Dans la zone A :

Extensions des habitations :

L'emprise au sol est limitée à 20 m², en une seule fois.

Les annexes non constitutives d'extension de l'urbanisation au sens de l'article L 121-8 du Code de l'Urbanisme ne devront pas dépasser 30 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Ab, l'emprise nouvelle des constructions ne pourra pas dépasser 250 m².

1.2. Hauteur maximale :

Rappel : Gestion par le site classe

Dans la zone A :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 m au faîtage, mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf impératif technique (silos, coopératives, etc.).

Extensions des habitations :

La hauteur de la construction en extension est limitée à 4,50 m maximum.

Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un aménagement ou l'extension d'une construction existante présente une hauteur supérieure, dans la limite de la hauteur de la construction existante.

La hauteur des bâtiments annexes (non constitutifs d'extension de l'urbanisation) est limitée à 4,5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le secteur Ab :

- La hauteur des extensions ne pourra pas dépasser le faîtage de la construction initiale.

Zone A et secteurs Ab, AoR, AR

Dans le secteur AoR :

- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 m à l'égout de la toiture, mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Ne sont pas soumis à la règle de hauteur, les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

1.3. Implantations :

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

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

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

*Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les éléments d'accompagnement ou éléments architecturaux (petit patrimoine) identifiés par une étoile rouge.

Les prescriptions qui leur sont attribuées sont de l'ordre de l'entretien, voire de la restitution. Ce micro-patrimoine est à conserver et qu'il enrichit l'espace urbain en racontant l'histoire du lieu. Ces éléments sont à restaurer ou à restituer.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions :**Les ouvrages techniques apparents, dispositifs liés à l'économie ou à la production d'énergie :****Les édifices techniques :**

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

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

- . L'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation.

Zone A et secteurs Ab, AoR, AR

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

Les citernes :

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

Les appareils de climatisation, les extracteurs :

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

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

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

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

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Capteurs solaires thermiques :

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

Capteurs solaires photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

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

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

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

Implantation au sol :

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

On cherchera à :

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

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

Les éoliennes :

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

Les pompes à chaleur et climatiseurs :

Zone A et secteurs Ab, AoR, AR

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient le mieux intégré possible.

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

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

Sans objet.

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

Dans la zone A, à l'exception du secteur AoR, les pourtours des bâtiments d'exploitation agricole et des aires de stockage devront être plantés d'arbres de hautes tiges, d'essence locale, afin de préserver les sites et paysages environnants.

Dans les secteurs AoR et AR, les espaces libres ne devront être ni bitumés ni cimentés.

Dans le secteur AoR, le pourtour des aires de stockage devra être planté de haies d'essences locales (ex. Tamaris).

Les ESPECES RECOMMANDEES figurent à l'annexe 2 du présent règlement.

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

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Zone A et secteurs Ab, AoR, AR

Les clôtures devront maintenir les continuités hydrauliques.

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

A-II-4 – Stationnement :

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement :

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

Dans les secteurs AoR et AR, les aires de stationnement ne devront être ni bitumées ni cimentées.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement :

Sans objet.

Zone A et secteurs Ab, AoR, AR

Zone A et secteurs Ab, AoR, AR

CHAPITRE III de A

Équipement et réseaux

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute création d'accès sur une route départementale pourra être interdite si elle présente un risque pour la sécurité des usagers et si l'aménagement ne permet pas la meilleure lisibilité possible de l'accès. Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Les liaisons vélos à conserver portées au plan par un pointillé violet, doivent être préservées.

A-III-2 - Desserte par les réseaux :

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

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En l'absence du réseau public, les constructions pourront être alimentées en eau potable par puits ou forages particuliers après avis de la direction départementale des affaires sanitaires et sociales

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Zone A et secteurs Ab, AoR, AR

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit. Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Pour les eaux pluviales, le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement. Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sans objet.

LA ZONE N et secteurs Ne, Np, NR

Définition de la zone :

Zone naturelle à préserver.

Y sont distingués des secteurs :

- Ne : secteur destiné à des équipements d'intérêt collectif.
- Np : secteur destiné aux activités portuaires et maritimes.
- NR identifiant les espaces remarquables au sens de la Loi Littoral.

Objectifs :

Le règlement de la zone N vise à :

- Préserver et requalifier les espaces et interfaces entre le bourg aggloméré et les espaces agricoles et naturels.
- Maîtriser / stopper le développement de la zone à camper des Proires.

Le règlement du secteur Ne vise à :

- Permettre l'accueil d'équipement d'intérêt collectif, dont parc photovoltaïque.

Le règlement du secteur Np vise à :

- Prendre en compte les activités et la valorisation du port du Douhet

Le règlement du secteur NR vise à :

- Permettre les activités et les usages agricoles et aquacoles.
- Préserver la valorisation du site paysager, des marais, des boisements dunaires.
- Intégrer les dispositions de la loi Littoral.

En zone N, Ne, Np les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

En secteurs NR les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

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

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

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

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

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

Présentation du règlement :

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

Zone N – secteurs Ne, Np, NR

Zone N – secteurs Ne, Np, NR

CHAPITRE I de N

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

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

Sont interdits et limités les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes :

En zone N :

Toutes constructions et utilisations sont interdites à l'exception :

- Des aires de stationnement intégrées au site.
- Des équipements d'intérêt collectif, dans le respect de la loi Littoral.
- Des aménagements nécessaires à l'entretien des espaces naturels et boisés.
- Des aménagements hydrauliques présentant un intérêt général.
- De l'extension de logement, en continuité de bâtiments d'habitation existants, dans le respect des dispositions de l'article N-II-1.
- De l'installation de clôtures.

A condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants et aux espaces protégés.

En secteur Ne :

Toutes constructions et utilisations sont interdites à l'exception :

- Des aménagements liés et nécessaires au fonctionnement, à la sécurité des équipements d'intérêt collectif de la zone, de la déchèterie.
- Des aménagements et installations d'intérêt collectif.
- La création de parcs photovoltaïque relevant de l'intérêt collectif .

A condition de ne pas nuire à la pérennité d'une activité agricole ni de porter atteinte aux espaces protégés.

En secteur Np :

Toutes constructions et utilisations sont interdites à l'exception des constructions et installations y compris industrielles, artisanales ou commerciales, installations classées, si elles sont liées et nécessaires :

- A l'activité ou à l'exploitation et à l'animation du port ou au développement des activités de pêche, ostréiculture ou aquaculture.
- A la construction ou réparation navales et activités portuaires.
- Aux aménagements de mises aux normes des activités existantes.

Zone N – secteurs Ne, Np, NR

En secteur NR :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Le changement de destination est autorisé dans le volume d'un bâtiment existant pouvant faire l'objet d'un changement de destination, repéré au plan au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme, dans le respect de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

En zone N et TOUS secteurs :

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

N-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Sans objet.

Zone N – secteurs Ne, Np, NR

CHAPITRE II de N

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions :

1.1. Emprise maximale :

Rappels :

Les dispositions des articles R.121-5, L 121-8, L.121-16 et L.121-17 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Les dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

En secteurs NR les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

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

Dans la zone N :

Il n'est pas fixé de règle, sauf pour les extensions des habitations :

Extensions des habitations :

L'emprise au sol est limitée à 20 m², en une seule fois.

1.2. Hauteur maximale :

Dans la zone N et le secteur Ne :

La hauteur des constructions autorisées n'excédera pas 5,50 m mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

La restauration et l'extension des constructions de plus grande hauteur que celle autorisée, sont admises à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

Extensions des habitations :

Les extensions de constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser une hauteur de 4,5 m au faîtage ou, dans le cas où la construction initiale dépasserait cette hauteur, le faîtage de la construction d'habitation initiale.

Dans le secteur Np :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 8 m à l'égout des toitures par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf impératif technique.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur les ouvrages nécessaires aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Zone N – secteurs Ne, Np, NR

1.3. Implantations :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 3 m minimum. Des marges de recul plus importantes pourront être imposées si les constructions sont susceptibles de créer un risque pour les usagers de la voie.

Dans tous les cas, les extensions des bâtiments existants pourront être édifiées dans la continuité de l'existant.

Les constructions peuvent être implantées :

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

Dans tous les cas, les extensions des bâtiments existants pourront être édifiées dans la continuité de l'existant.

N-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

*Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

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

Le caractère de l'architecture sera celui des maisons traditionnelles de l'île d'Oléron ; la charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron, devra être utilisée comme référence.

Les extensions devront être réalisées en cohérence avec l'existant.

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

La création de volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est interdite.

Les éléments d'accompagnement ou éléments architecturaux (petit patrimoine) identifiés par une étoile rouge.

Les prescriptions qui leur sont attribuées sont de l'ordre de l'entretien, voire de la restitution. Ce micro-patrimoine est à conserver et qu'il enrichit l'espace urbain en racontant l'histoire du lieu. Ces éléments sont à restaurer ou à restituer.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions :

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

Les édifices techniques :

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

Zone N – secteurs Ne, Np, NR

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

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

Les citernes :

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

Les appareils de climatisation, les extracteurs :

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

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

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

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

Les capteurs solaires sous forme de panneaux :

Capteurs solaires thermiques :

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

Capteurs solaires photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

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

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

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

Implantation au sol :

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

On cherchera à :

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

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

Les éoliennes :

Zone N – secteurs Ne, Np, NR

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

Les pompes à chaleur et climatiseurs :

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient le mieux intégré possible.

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

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

Sans objet.

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

Les espaces libres ne devront être ni bitumés ni cimentés.
Toute espèce exotique envahissante est interdite.

Les ESPECES RECOMMANDEES figurent à l'annexe 2 du présent règlement.

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

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Les clôtures devront maintenir les continuités hydrauliques.

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

Zone N – secteurs Ne, Np, NR

N-II-4 – Stationnement :***1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement :***

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

Les aires de stationnement ne devront être ni bitumées ni cimentées.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement :

Sans objet.

Zone N – secteurs Ne, Np, NR

CHAPITRE III de N

Équipement et réseaux

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute création d'accès sur une route départementale pourra être interdite si elle présente un risque pour la sécurité des usagers et si l'aménagement ne permet pas la meilleure lisibilité possible de l'accès. Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Les liaisons vélos à conserver portées au plan par un pointillé violet, doivent être préservées.

N-III-2 - Desserte par les réseaux :

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

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Zone N – secteurs Ne, Np, NR

Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Pour les eaux pluviales, le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement.

Les fossés et canaux existants ne pourront être ni comblés ni modifiés ; leur entretien devra être assuré.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ANNEXES

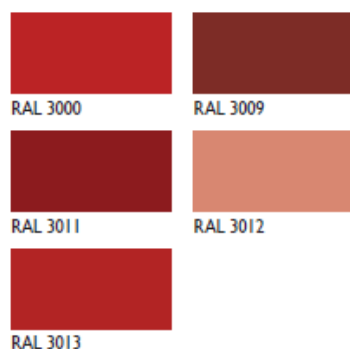
ANNEXE 1

PALETTE DE COULEURS

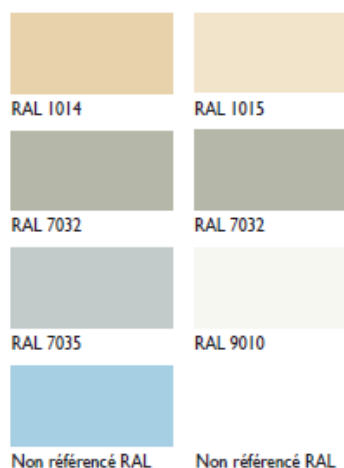
CHARTRE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU PAYS MARENNES OLERON

Ile d'Oléron

Rouges et bruns, quartiers balnéaires



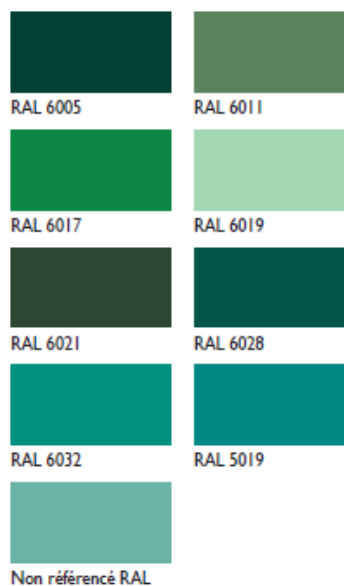
Couleurs claires, maisons de ville



Nuances des bleus en bordure d'océan



Gamme des verts dans toute l'île



ANNEXE 2

LISTE INDICATIVE D'ESSENCES LOCALES

QUE PLANTER DANS LES ILES ?												
D'une façon générale, plantez les mêmes essences que celles qui poussent naturellement dans votre région : vous éviterez ainsi les échecs et faciliterez l'intégration de votre jardin dans son environnement.												
Essences	Taille (en mètres)	Port	Persistence du feuillage	Nature du sol	Vitesse de croissance	Elément décoratif	Effet décoratif optimal en	Résistance aux parasites et maladies	Résistance au bord de mer	Utilisations* préférentielles	Distances* de plantation (en mètres)	Prix moyen en Francs (1) correspondant à la hauteur en cm
ARBRES												
CHENE PEDONCULÉ	20 et +	étalé	non	frais, nature variée	lente	—	—	moyenne	à éloigner	bois/bribe 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/bribe vent	0,60 à 1 / 8 à 10	30/45 : 4,00
CHENE VERT	5-10	étalé	oui	sec, nature variée	lente	—	—	moyenne	excellente	bois/alignem.	5 à 6	80/100 : 50 à 56
CYPRES DE LAMBERT	10-20	érigé	oui	frais, prof., nat. var.	rapide	—	—	moyenne	excellente	haie/bribe vent	0,60 à 1 / 3 à 4	125/150 : 38 à 40
EUCALYPTUS GUNI	15-20	érigé	oui	frais, siliceux	très rapide	feuill. vert glauque	—	bonne	excellente	boisement/isolé	6 à 8	80/100 : 36 à 42
MIMOSA	8-10	érigé	non	siliceux	rapide	floraison jaune	février-mars	peu sensible	à éloigner	massif/isolé	6 à 8	60/80 : 35 à 40
PEUPLIER NEIGE	20 et +	érigé	non	fr. argil. sabl. sec	très rapide	feuill. bic. dessous	—	bonne	excellente	alignement/isolé	2 x 2 / 6 à 8	200/250 : 38 à 44
PIN D'ALEP	10-20	étalé	oui	sec, calcaire	assez rapide	—	—	moyenne	excellente	bois./aligne./isolé	8	80/100 : 45 à 50
PIN PARASOL	10-20	étalé	oui	siliceux	assez lente	port particulier	—	moyenne	excellente	boisement/isolé	2 x 2	125/150 : 100 à 120
PIN MARITIME	20 et +	érigé	oui	siliceux	rapide	—	—	moyenne	excellente	boisement/isolé	2 x 2	125/150 : 110 à 130
PIN SYLVESTRE	10 et +	érigé	oui	siliceux	très rapide	écorce rougeâtre	—	moyenne	excellente	boisement/isolé	2 x 2	125/150 : 110 à 130
ARBUSTES												
	Taille (en mètres)	Exposition	Persistence 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
ELEAGNUS EBENGEI	2-3	soleil	oui	argileux, sableux	rapide	feuillage argenté	—	—	excellente	haie, massif	0,60 à 0,80	40/60 : 33 à 35
ESCALLONIA	1-2	soleil	oui	argileux, frais	rapide	floraison rose	juin à sept.	—	à éloigner	haie, massif	0,80 à 1	60/80 : 30 à 33
FUSAIN	2-5	mi-ombre/soleil	oui	calcaire, sableux	rapide	fruit rouge-rosé	septembre	sensible	excellente	haie, massif	0,60 à 0,80 / 1	40/50 : 30 à 35
OLEARIA	1-4	soleil	oui	léger, sec	rapide	floraison blanche	août	—	excellente	haie, massif	0,80 à 1	60/80 : 33 à 38
OLIVIER DE BOHEME	4-8	soleil	non	argileux, calcaire	rapide	feuill. et fl. argent.	mai-juin	—	excellente	haie, massif	1 / 2 x 2	60/90 : 25 à 30
PHORMIUM	1-2	soleil	oui	sableux, acide	rapide	feuillage pourpre	—	—	excellente	haie, massif	0,60 à 1	40/60 : 35 à 40
PITTOSPORUM	3-4	soleil	oui	léger, frais, acide	moyenne	floraison blanche	juin	—	excellente	haie, massif	0,80 à 1	60/80 : 35 à 40
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
SENECON	2-3	soleil	1/2 persistant	siliceux, sec	moyenne	feuillage glauque	—	—	excellente	haie, massif	0,80 à 1	60/80 : 24 à 27
TAMARIS	2-4	soleil	non	calc., sil., 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. — Fournaire seule.

Ces deux colonnes sont à lire en correspondance. Par exemple : bois : plantation de 0,60 à 1 m / bribe vent : plantation de 8 à 10 m.

QUELQUES RECOMMANDATIONS PARTICULIERES A VOTRE REGION

- Eviter de mélanger terre de Bri et terre de Groies.
- Dans les zones de sable et de Groies, planter à l'automne.
- Dans les zones de marais : planter au printemps.
- Eviter de planter ou de transplanter des sujets trop développés (risque de flétrissement : bassinages fréquents).
- Veiller tout particulièrement au tuteurage.
- En bord de mer :
 - metre 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).
 - planter les arbustes de protection à partir de mi-avril,
 - bassiner le feuillage des végétaux très exposés aux embruns et n'utiliser que des essences à petites feuilles facilement agitées par le vent,
 - veiller à compenser par l'arrosage les pertes en eau subies par transpiration.

LES ESSENCES RENCONTRÉES

Le chêne pubescent, le chêne pédonculé, le mimosa, le peuplier neige mais aussi...



LE CHENE VERT



LE PIN MARITIME



LE CYPRES DE LAMBERT



LE TAMARIS

Source CCIO

DANS LES ZONES DE MARAIS DOUX ET ADOUCIS EN FOND DE MARAIS SALES

II. Marais doux et adoucis en fond de marais salés															
II. Marais doux et adoucis															
Repères et isolés, en entrée Alignements de routes, allées, chemins* Entrées dans le marais - bourgs, hameaux Près du bâti agricole, ancien, historique Pour les stationnements Pour les jardins, les haies	Alisier torminal / Sorbus torminalis	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Chêne vert / Quercus ilex	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Chêne pédonculé / Quercus robur L.	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Cornouiller sanguin / Cornus domestica	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Cypripède de Lambert / Cupressus macrocarpa	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Palettes indicatives, non exhaustives	Frêne commun / Fraxinus excelsior ("sol frais)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Hêtre / Fagus sylvatica	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Lilas commun / Syringa vulgaris	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Merisier / Prunus avium	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Noisetier commun / Corylus avellana	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Palettes indicatives, non exhaustives	Saule pleureur / Salix babingtonia	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Saule blanc / Salix alba	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Saule marsault / Salix caprea	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Troène commun / Ligustrum vulgare	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Tilleul à grandes feuilles / Tilia platyphyllos	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Source : Plan Paysage MO, 06/2019

III. Marais salés, conchylicoles, puits	Chêne vert / Quercus ilex / en entrée	Chêne liège / Quercus suber / en entrée	Cyprés de Lambert / Cupressus macrocarpa	Erable champêtre / Acer campestre	Lilas commun / Ficus carica	Olivier de bohème / Syringa vulgaris	Pin parasol / Pinus pinea	Sauie blanc / Salix alba / marges douces **	Tamaris / Tamarix gallica / majoritaire - haies ***	Tamaris d'été / Tamarix ramosissima / jardins-stationnements
Repères et isolés, en entrée	x	x	x	x				x		
Alignements de routes, allées, chemins*	x	x						x		
Places, bourgs, hameaux proches	x	x			x					
Près du bâti agricole, ancien, historique	x				x	x				
Pour les stationnements	x		x	x	x	x		x	x	
Pour les jardins								x	x	x

Palettes indicatives, non exhaustives

Source : Plan Paysage MO, 06/2019

DANS LES ZONES DE DUNES

IV. Dunes et massifs forestiers dunaires de l'île, pointes littorales sèches et salées, littoraux, fronts de mer

IV. Dunes et massifs forestiers dunaires	Arbousier / Arbutus unedo *	Aulne / Alnus glutinosa *	Charme commun / Carpinus betulus **	Chêne tauzin / Quercus pyrenaica Willd. **	Chêne vert / Quercus ilex	Chêne liège / Quercus suber	Cyprès de Lambert / Cupressus macrocarpa	Frêne / Fraxinus excelsior *	Mimosa / Acacia dealbata *	Olivier de bohème - Elaeagnus angustifolia *	Pin parasol / Pinus pinea ***	Pin maritime / Pinus pinaster *	Troène commun / Ligustrum vulgare	Tamaris / Tamarix gallica / à la marge *
Front de mer				x	x	x		x		x				
Repères et isolés, en entrée			x	x	x	x		x						
Routes			x											
Places, bourgs, hameaux proches	x		x	x	x	x		x		x			x	
Près du bâti agricole, ancien, historique	x		x	x	x	x		x		x			x	
Pour les stationnements	x		x					x		x			x	
Pour les jardins	x	x	x	x	x	x		x		x			x	
Pour les villas sous forêt ****	x	x	x	x	x	x		x		x			x	

Palettes indicatives, non exhaustives

Source : Plan Paysage MO, 06/2019

ANNEXE 3

LES BATIMENTS D'ACTIVITES CHARTRE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU PAYS MARENNES OLERON

ARTISANAT, DÉPÔTS

*Une architecture simple pour des surfaces de taille moyenne
avec un investissement limité*

Les bâtiments d'activités de l'artisanat, les dépôts, les services, présentent des besoins mesurés en surface pour un investissement mesuré. Cette caractéristique permet de traiter les bâtiments de manière simple, de forme parallélépipédique couverte par une toiture favorisant leur insertion au contexte. Sur la base d'un volume simple, de nombreuses possibilités d'aspect peuvent être retenues.

Les façades

Elles peuvent être constituées de différents matériaux qui vont animer ou fractionner visuellement le volume. Les associations enduits - bardage de bois, bardage de bois - métal et la matérialisation d'un soubassement (peinture) offrent toute une gamme d'animations.

Les menuiseries

Les menuiseries et les jours sont à traiter en grands panneaux transparents (vitrages ou polycarbonates) ou en bandeaux plus longs que larges.

Les portails peuvent être en bardage bois sur cadre métallique ou en métal. Dans ce cas, on privilégiera des panneaux lisses en galvanisé peint plutôt que des bacs acier nervurés.

Les toitures

De préférence en tuiles romanes ou en canal sur plaques ondulées de fibre. Les entrepôts et hangars peuvent utiliser les plaques ondulées colorées ou teintées. Les bacs acier nervurés sont mal adaptés.



LES ÉLÉMENTS INTRUS

- les bâtiments d'activité imitant l'architecture domestique
- les maçonneries en blocs de ciment visibles ou mal enduites
- les bariolages de couleur, les bâtiments « enseignes »
- les clôtures hétéroclites
- les aires de stockage et de dépôt visibles des voies publiques

ANNEXE 4

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Les espaces non construits doivent favoriser l'infiltration des eaux dans le sous-sol et la présence d'une biodiversité faunistique et floristique. Pour favoriser le végétal dans les espaces urbains, un coefficient de pleine terre vient compléter le coefficient d'emprise au sol.

Le principe de ce coefficient est de pouvoir ajuster la surface dite de pleine terre en fonction de la perméabilité des matériaux utilisés.

Pour le calcul de ce coefficient, on retiendra trois types de surface :

Surface imperméable Coefficient = 1 Béton, bitume, dalles jointive (joints ciments), ...	  	
Surface semi-perméable Coefficient = 0,4 Dallage sans joint ou à joints large, grave compact, pavé autobloquant, toiture végétalisée, ...	   	
Surface perméable Coefficient = 0 Plantation pleine terre, allée gravillonnée	   	

Le calcul du coefficient de pleine terre est le suivant :

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

Le coefficient de pleine terre devra être au minimum de 35 % tout en respectant la limite d'emprise au sol.

Exemple :

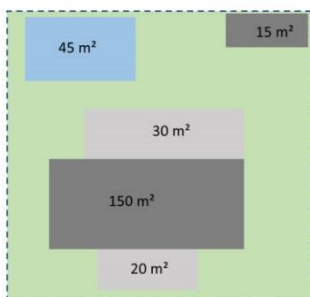
Propriétaire 1 :

Sur une parcelle de 400 m², il dispose d'une maison de 150 m² et d'une annexe de 15 m². Il a aménagé une terrasse de 20 m² à l'avant de sa maison et une autre de 30 m² à l'arrière. Il a également construit une piscine de 45 m².

Pour rappel, l'emprise au sol est la somme des surfaces de constructions, de terrasses et de piscines. Dans le présent exemple, on a :

$$\text{Emprise au sol} = 165 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 + 45 \text{ m}^2 = 260 \text{ m}^2$$

$$C_{pt} = 1 - \frac{(260 \times 1 + 0 \times 0,4 + 140 \times 0)}{400} = 0,35 = 35 \%$$



Le propriétaire a atteint en constructibilité la limite de 65 % d'emprise au sol. Le coefficient de pleine terre est donc de 35 %. Il ne pourra faire aucun autre aménagement (allée d'accès à la piscine, allée d'accès à l'annexe, ...) si le matériau n'est pas perméable.

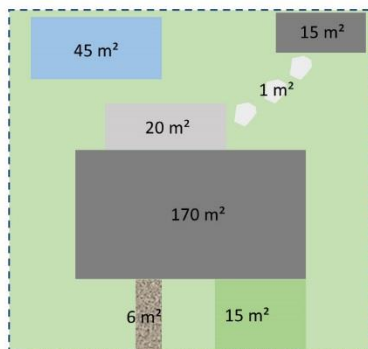
Propriétaire 2 :

Sur une parcelle de 400 m², il dispose d'une maison de 170 m² et d'une annexe de 15 m². Il a aménagé une terrasse de 20 m² à l'arrière de sa maison d'où part une allée en pas japonais pour rejoindre son annexe. Il a également construit une piscine de 45 m². A l'avant de sa maison se présente une allée d'accès à sa maison de 6 m² en gravillon et une aire de stationnement de 15 m² semi-enherbée.

Pour rappel, l'emprise au sol est la somme des surfaces de constructions, de terrasses et de piscines. Dans le présent exemple, on a :

$$\text{Emprise au sol} = 185 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2 + 45 \text{ m}^2 = 250 \text{ m}^2$$

$$C_{pt} = 1 - \frac{(250 \times 1 + 16 \times 0,4 + 134 \times 0)}{400} = 0,36 = 36 \%$$



Le propriétaire n'a pas atteint la limite de 65 % d'emprise au sol. En utilisant des matériaux semi-perméables et en réduisant la surface d'emprise au sol, le propriétaire a pu, en plus d'avoir une maison plus grande, créer des allées d'accès dans son jardin.

ANNEXE 5

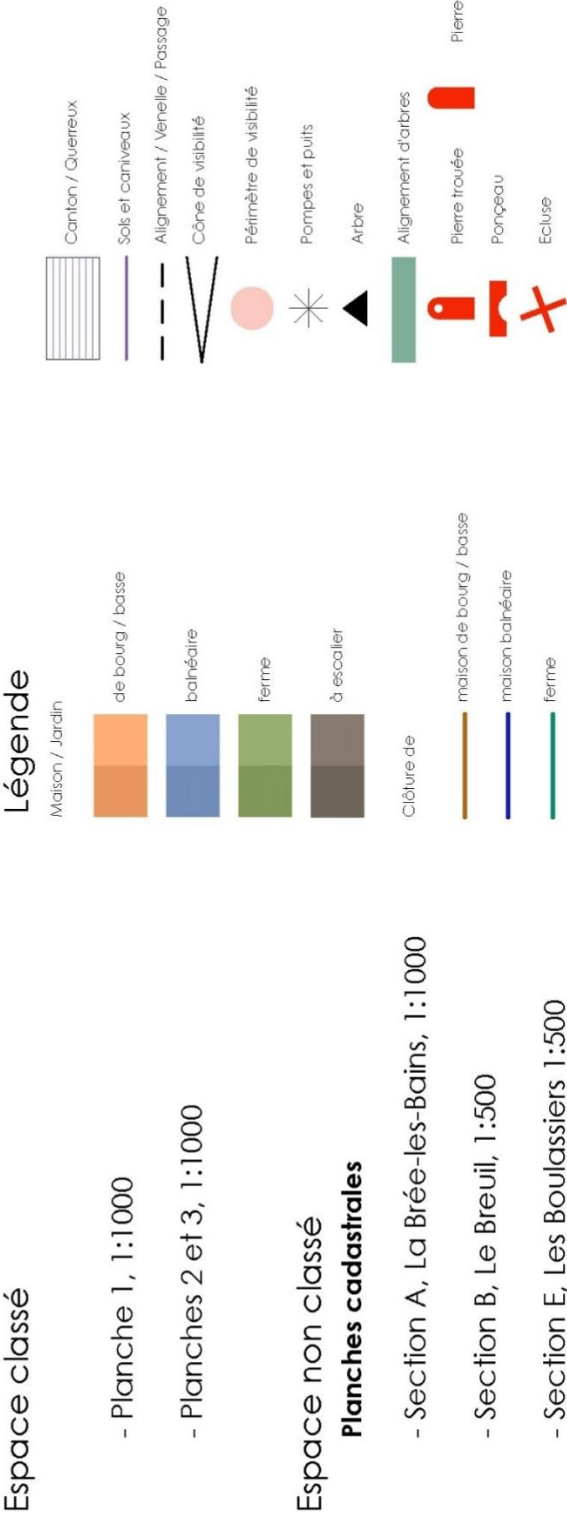
**PLAN DE COMPOSITION – IMPLANTATION SUR LA
ZAC DES ALLIECELLES – SECTEUR UBa**



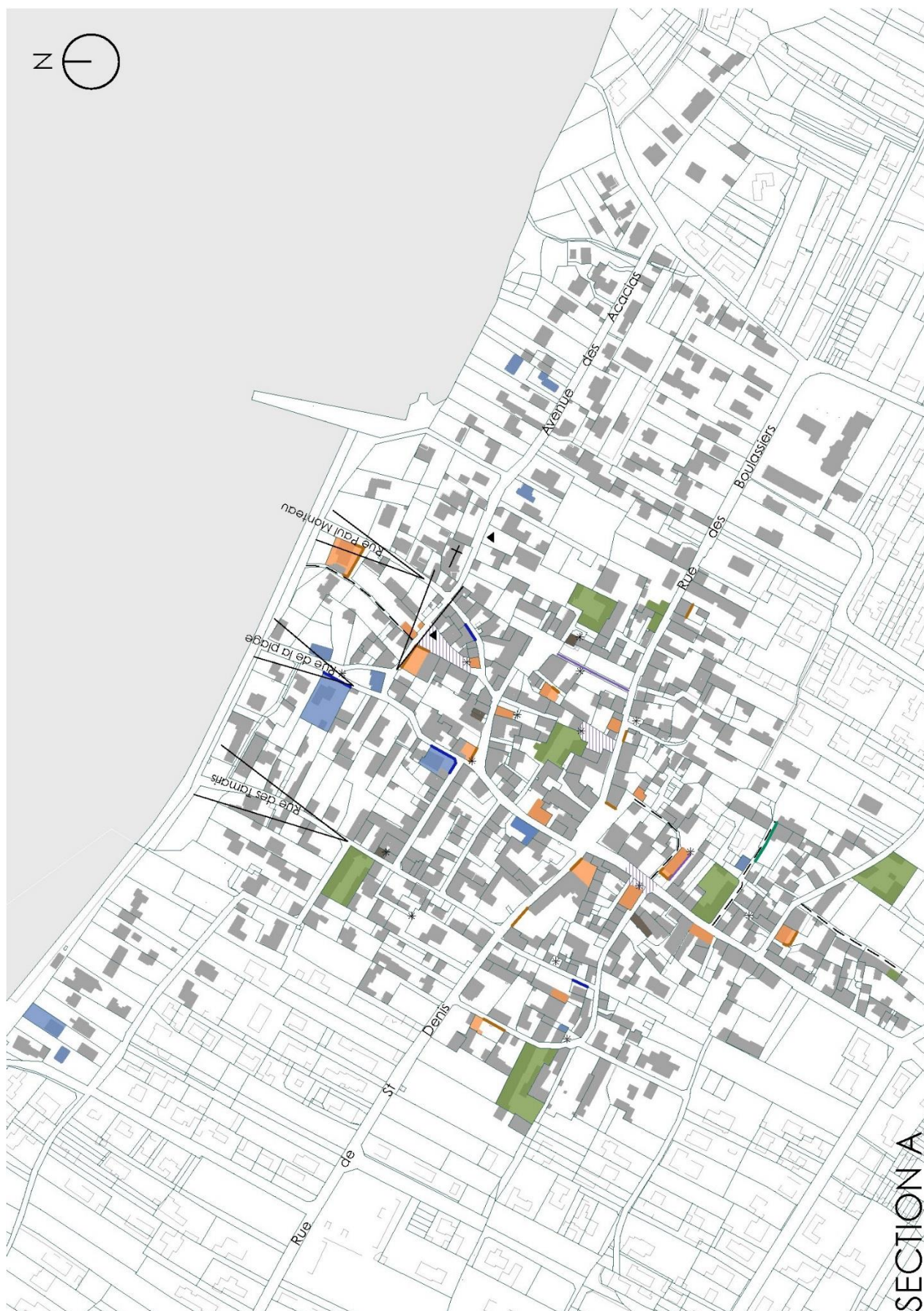


ANNEXE 6

ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME









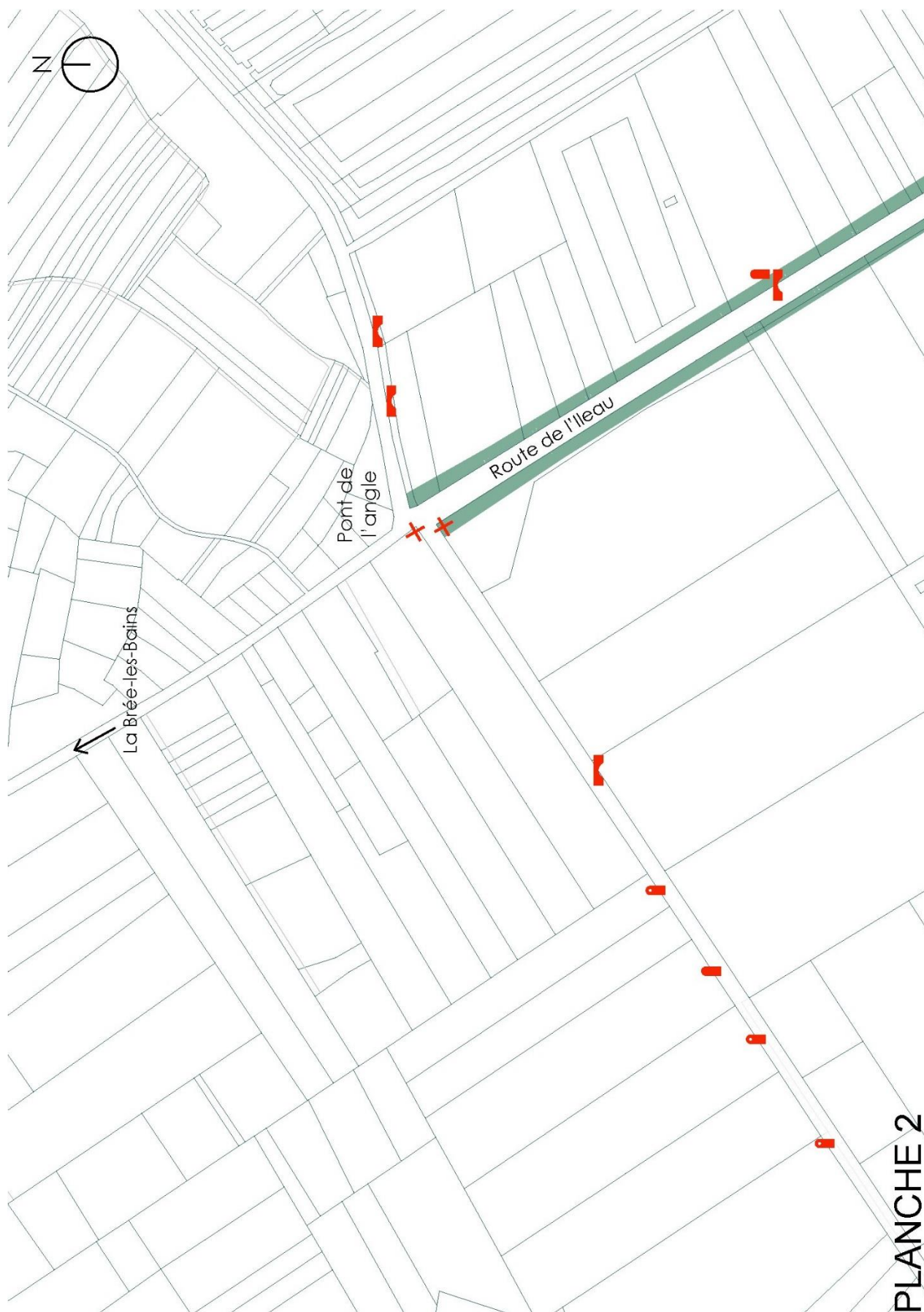
SECTION B



SECTION E



PLANCHE 1



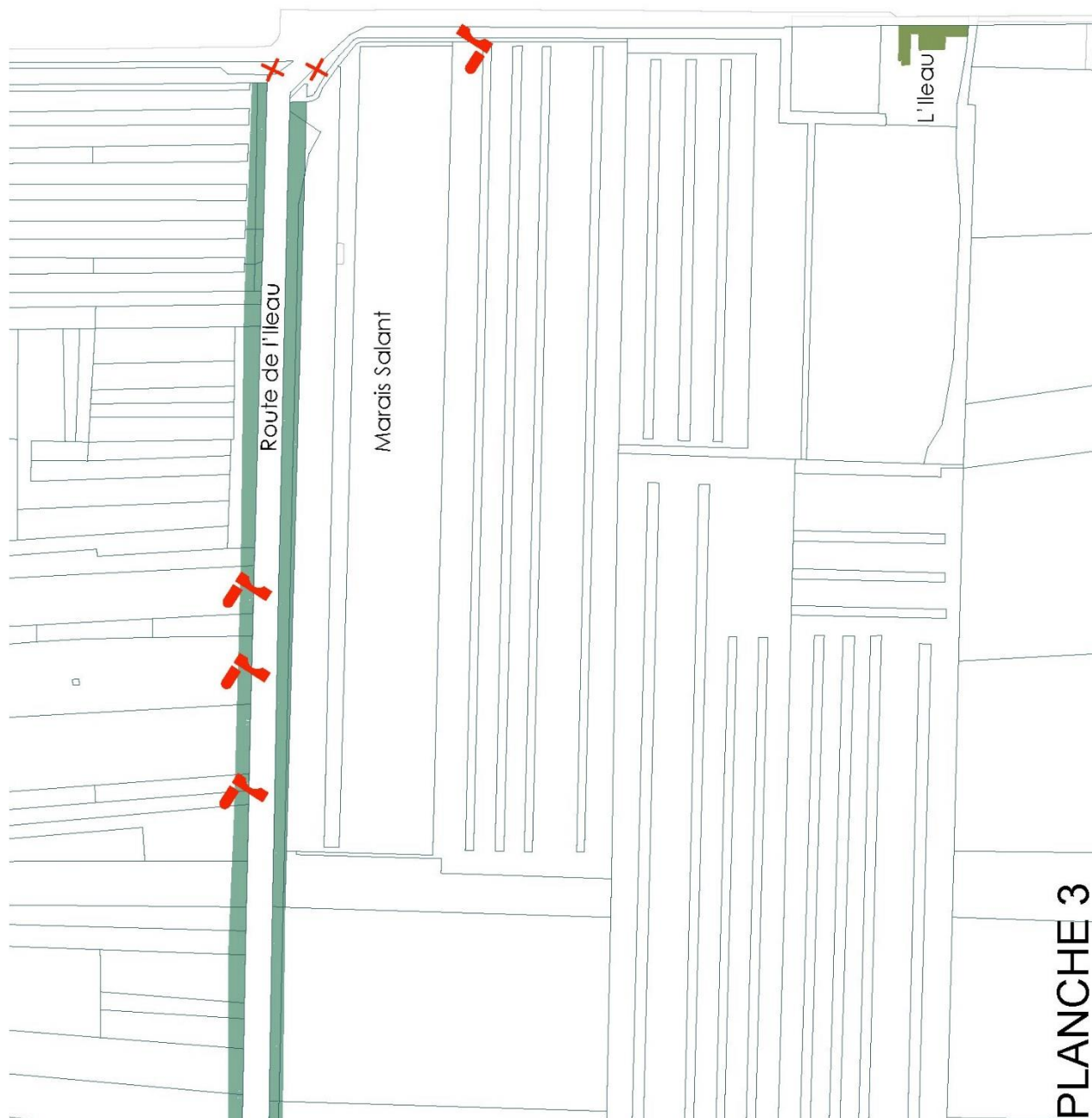


PLANCHE 3

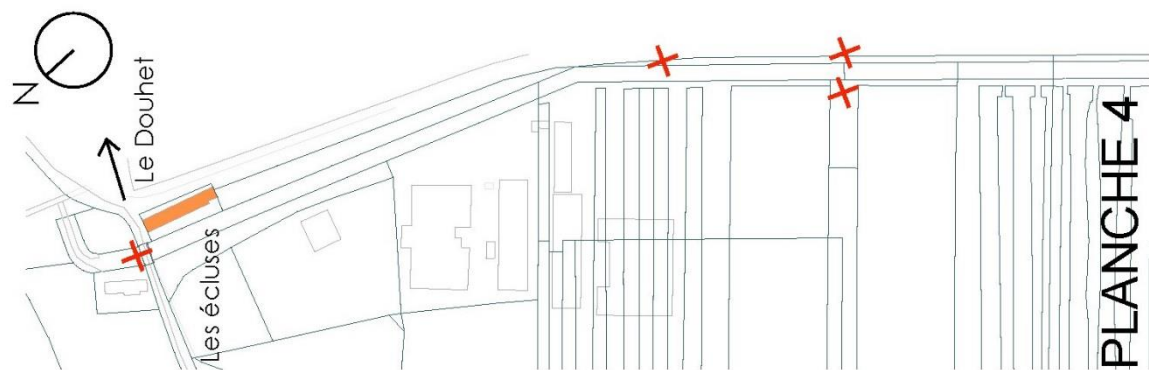


PLANCHE 4

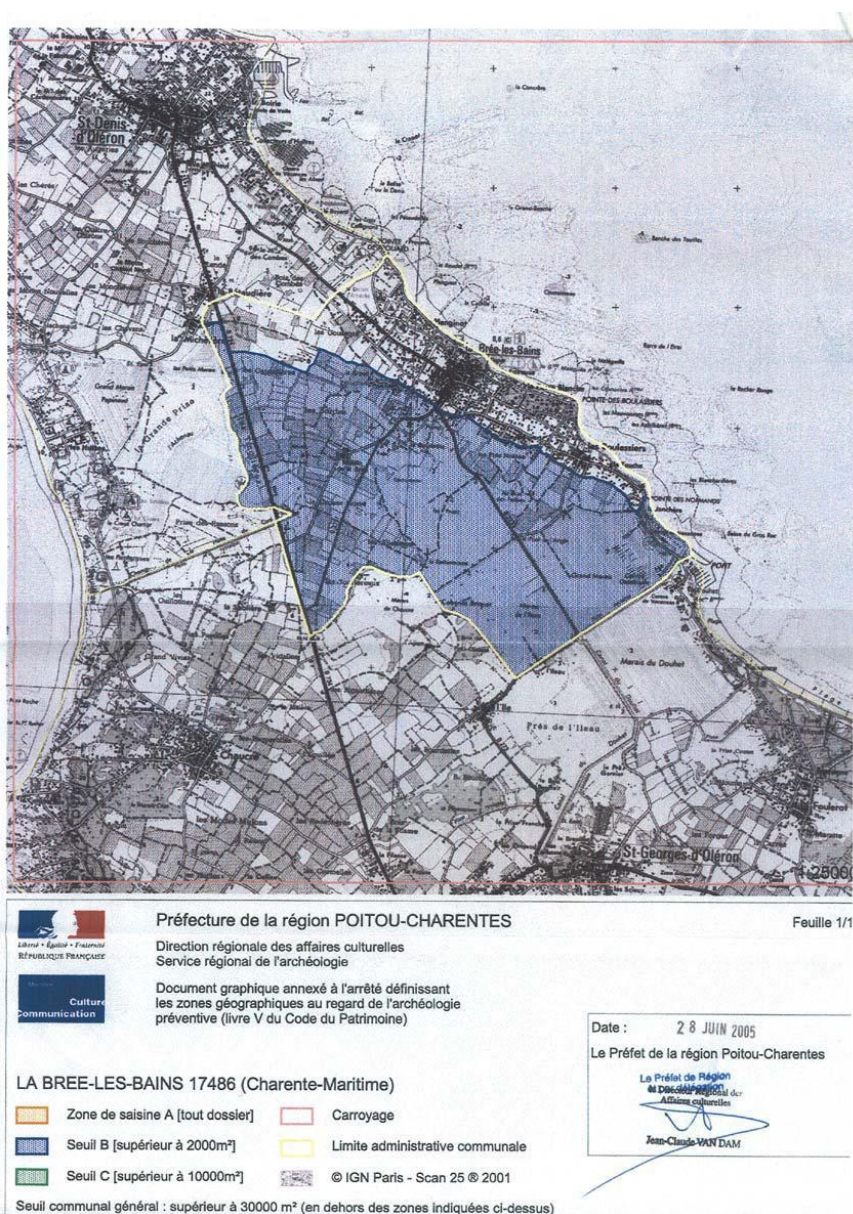
ANNEXE 7

ZONAGE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

En application de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret du 3 juin 2004, il peut être défini trois zones dans lesquelles des mesures particulières de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises : la zone A, où toutes les demandes doivent être transmises au Préfet ; la zone B, où seules celles concernant une surface de terrain supérieure à 2000m² doivent être transmises ; la zone C, où le critère de surface est élevé à 10000m².

Par arrêté du préfet de région en date du 28 juin 2005, une seule zone B a été fixée sur le territoire de La Brée les Bains.

La loi du 27 septembre 1941 impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire qui avertit le Préfet soit auprès du Service Régional de l'Archéologie (DRAC – Poitiers). Par ailleurs, la loi du 15 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.



ANNEXE 8

DELIBERATION DU CM RELATIVE AUX CLOTURES

MAIRIE DE LA BRÉE LES BAINS
Département de la Charente-Maritime
Arrondissement de Rochefort

**REÇU**

8 JUL. 2009

Canton de St Pierre d'Oléron

15 JUL. 2009

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mille neuf, le 22 juin à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de La Brée-les-Bains s'est réuni en séance ordinaire, salle de la mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques NAUD, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 14 Présents : 13 Votants : 14
Date de convocation du Conseil Municipal : 16 juin 2009
Date d'affichage de la délibération : 30 juin 2009

Etaient présents : Mme BLANCHARD Chantal, M. MILLOT Pierre, Mme LIENART-FARGEAU Claire, Mme MOUGEOTTE Sylvie, adjointes, M. DAISSE Michel, Mme GOUBON Magali, M. CHEVRIER Philippe, M. BRUNET Elisée, M. GOUINEAU Max, M. FRANC Joseph, M. COULON Jean-Claude, Mme CONIL Josette.

Etait absente excusée : Madame ANSELMi Françoise (pouvoir M. BRUNET)

Secrétaire de séance : Madame GOUBON Magali

Déclaration préalable pour la réalisation des clôtures

La modification du code de l'urbanisme entrée en vigueur au 1^{er} octobre 2007 portait sur la réforme de la délivrance des autorisations d'occupation du sol. Depuis cette date, la commune n'étant pas en secteur sauvegardé ou en site inscrit ou classé, les clôtures sont dispensées d'autorisation préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Le conseil municipal, conformément à l'alinéa -d- de cet article, peut décider de soumettre les clôtures à déclaration.

Bien que les clôtures doivent être conformes aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, nous sommes souvent confrontés à des réalisations qui ne respectent pas cette réglementation. Les déclarations préalables seraient instruites directement par le service administratif de la mairie.

Le Conseil Municipal,

Considérant la proposition du Maire,

Par dix voix pour et 4 voix contre (M. BRUNET et son pouvoir Mme ANSELMi, M. FRANC et M. CHEVRIER),

Décide de soumettre les clôtures aux formalités de déclaration préalable.

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations,
Le Maire,



J. J. NAUD
J. J. NAUD

