



# 04.

## RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION PLU PRESCRIT PAR DCM LE:	17/09/2019
-----------------------------------	------------

PLU ARRÊTÉ PAR DCM LE:	15/04/2025
------------------------	------------

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE:	09/12/2025
--------------------------	------------

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal

Le Maire, Marie-Josée **VILLAUTREIX**

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-TROJAN-LES-BAINS



Agence d'architecture et d'urbanisme  
2 rue du Marais 93100 Montreuil  
tél. : 01 43 49 10 11  
mail : contact@a4plusa.com  
www.a4plusa.com



<b>Sommaire</b>	page 03
<b>Titre 01 - Dispositions générales</b>	page 05
<b>Titre 02 - Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	page 15
Dispositions applicables à la zone <b>UA</b>	page 17
Dispositions applicables à la zone <b>UB</b>	page 39
Dispositions applicables à la zone <b>UC</b>	page 61
Dispositions applicables à la zone <b>UD</b>	page 81
Dispositions applicables à la zone <b>UE</b>	page 101
Dispositions applicables à la zone <b>UH</b>	page 117
Dispositions applicables à la zone <b>UL</b>	page 133
Dispositions applicables à la zone <b>UP</b>	page 151
Dispositions applicables à la zone <b>UX</b>	page 163
<b>Titre 03 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	page 179
<b>Titre 04 - Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	page 195
<b>Titre 05 - Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	page 211
<b>Titre 06 - Annexes</b>	page 233
- <b>A/ Lexique des termes employés</b>	page 235
- <b>B/ Liste des essences recommandées</b>	page 253
- <b>C/ Inventaire des éléments patrimoniaux</b>	page 255
- <b>D/La prise en compte de l'aléa retrait gonflement des argiles</b>	page 259
- <b>E/Charte paysagère et architecturale</b>	page 269
- <b>F/Annexe relative au stationnement</b>	page 337



# TITRE 01

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES



## AVERTISSEMENT

La commune de Saint-Trojan-les-Bains, en application du VI de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, a choisi d'appliquer à son Plan Local d'Urbanisme la nouvelle codification du Code de l'urbanisme. En conséquence, au sein du présent règlement, les références aux articles réglementaires du Code de l'urbanisme sont faites par rapport au nouveau régime juridique.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PLU, dans les conditions prévues par les articles L.151-9 et L.151-10 du code de l'urbanisme. Les destinations des constructions sont celles prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 dans sa version applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et des dispositions graphiques, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Saint-Trojan-les-Bains, en sus des éventuelles orientations d'aménagement prévues pour la zone ou le secteur concerné.

Le règlement écrit du PLU, y compris les définitions et dispositions communes réglementaires, et l'ensemble des documents graphiques dudit règlement, s'appliquent de manière cumulative.

### Nota :

Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

Le présent règlement est établi conformément aux

articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Les dispositions générales présentent les réglementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme. Outre les principales dispositions générales déclinées ci-dessous, il est rappelé que l'ensemble des servitudes qui figurent en annexe du PLU (plan et tableau des servitudes) s'imposent.

## ARTICLE DG-1

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint-Trojan-les-Bains. Il comprend deux parties :

- le règlement écrit (**pièce n°4**) ;
- le règlement graphique (**pièce n°5**).

## ARTICLE DG-2

### PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (RNU) à l'exception des articles suivants du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire de Saint-Trojan-les-Bains :

- **article R.111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa

situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **article R.111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **article R.111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **article R.111-27** : 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.

Le territoire est également concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- **les périmètres de droit de préemption urbain** pris en application de la délibération en date du 13 mars 2012,
- **les périmètres de droit de préemption urbain-Fonds de commerce** pris en application de la délibération en date du 13 mars 2012.



De plus, sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique citées aux articles L151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme concernant le territoire communal. Elles sont opposables directement à toutes demandes d'occuper ou d'utiliser le sol et s'imposent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Enfin, toutes prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux Plan Locaux d'Urbanisme.

#### Rappels :

- **l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable** dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2012 ;
- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Article 682 du code civil : *“Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.”*

### ARTICLE DG-3

#### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «U». Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les dispositions des différents chapitres du **Titre 2**, s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- la **zone UA** : zone urbaine correspondant au centre-village, affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces et aux équipements ;
- la **zone UB** : zone urbaine correspondant aux secteurs d'extension du centre-village (zone faubourienne). Elle compte 2 secteurs spécifiques :
  - **UBa** : secteur au sein duquel les règles de constructibilité sont majorées,
  - **UBp** : secteur dédié au secteur patrimonial balnéaire,
- la **zone UC** : zone urbaine pavillonnaire sous forme de lotissements ;
- la **zone UD** : zone urbaine pavillonnaire sous forme d'habitat diffus ;
- la **zone UE** : zone urbaine dédiée aux équipements public et/ou d'intérêt collectif ;

- la **zone UH** : zone urbaine pavillonnaire sous forme d'habitat diffus de faible densité ;
- la **zone UL** : zone urbaine dédiée au tourisme et à l'hébergement touristique. Elle compte 1 secteur spécifique :
  - **ULa** : secteur dédié aux activités touristiques et de loisirs,
- la **zone UP** : zone urbaine dédiée au Port de Saint-Trojan-les-Bains ;
- la **zone UX** : zone urbaine dédiée aux activités économiques.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle «AU».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Le PLU distingue qu'une seule zone à urbaniser à court, moyen et long termes : la **zone AUh** du secteur de l'Émeraude.

Les dispositions des zones à urbaniser sont présentées au **Titre 3** du présent document.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «A».

Les **zones A** recouvrent les espaces de la commune, équipés

ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

La **zone A** est également composée de 2 secteurs agricoles spécifiques :

- un **secteur Aor** dédiée aux activités ostréicoles et aquacoles, considéré comme remarquable au sens de la Loi Littoral ;
- un **secteur Ae** dédié aux activités équestres.

Les dispositions du **Titre 4** du présent règlement s'appliquent à la **zone A**.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

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

La **zone N** compte huit secteurs différents :

- le **secteur Nr** : secteur naturel remarquable ;
- le **secteur Ne** : secteur naturel dédié aux activités sportives et de plein-air ;
- le **secteur Nj** : secteur naturel dédié aux jardins familiaux ;
- le **secteur Nlr** : secteur naturel dédié aux loisirs en secteur remarquable ;
- le **secteur Nt** : secteur naturel dédié aux loisirs et autres hébergements touristiques ;
- le **secteur Ntl** : secteur naturel dédié aux infrastructures légères de loisirs et des autres hébergements touristiques ;
- le **secteur Nor** : secteur naturel remarquable dédié aux

activités ostréicoles et aquacoles ;

- le **secteur Nmr** : secteur naturel maritime remarquable ;

Les dispositions du **Titre 5** du présent règlement s'appliquent à la **zone N**.

#### ARTICLE DG-4 ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues aux articles L.152-3, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...);
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc ;
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

#### ARTICLE DG-5 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des

constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,

- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

#### ARTICLE DG-6 RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (à l'exception de certaines zones du Plan de Prévention des Risques Naturels où les reconstructions suite à un sinistre sont interdites).

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent Plan Local d'Urbanisme.

#### ARTICLE DG-7 EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou



extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1°. des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2°. des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3°. des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4°. dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5°. dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini

par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Le Plan local d'urbanisme compte **5 emplacements réservés** au titre de l'article L.151-41 1° du code de l'urbanisme :

n°	nature	bénéficiaire	superficie
01	Aménagement et sécurisation carrefour allée Monplaisir et allée Notre-Dame des Bris	mairie	1021,58 m <sup>2</sup>
02	Aménagement et sécurisation carrefour allée des Martinets et allée des Bris	mairie	437,95 m <sup>2</sup>
03	Aménagement et sécurisation carrefour allée Monplaisir et allée des Bris	mairie	410,30 m <sup>2</sup>
04	Aménagement et sécurisation carrefour Boulevard Aristide Briand et avenue Henri Massé	mairie	1 021,58 m <sup>2</sup>
05	Aménagement et sécurisation carrefour Boulevard docteur Camille Chabannes et boulevard Docteur Pineau	mairie	1021,58 m <sup>2</sup>

### ARTICLE DG-8 SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU identifie **2 secteurs de mixité sociale** au bénéfice de la réalisation de logements sociaux.

n°	parcelles/dénomination	zone PLU	% minimum
A	secteur CHM	UBa	40% minimum
B	secteur Emeraude	AUh	30% minimum

### ARTICLE DG-9 DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans un Site patrimonial Remarquable (SPR), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par

délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

**ARTICLE DG-10  
LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés  pour les boisements surfaciques.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par législation en vigueur.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

**ARTICLE DG-11  
LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES**

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : alignements d'arbres protégés, alignements d'arbres à créer, bâtiments remarquables et ensembles bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par

le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

**ARTICLE DG-12  
SITES INSCRITS ET SITES CLASSÉS**

Il est rappelé qu'en de construction au sein d'un site inscrit, l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) est requis, et que toute construction en site classé nécessite une autorisation spéciale de l'État conformément au disposition de l'article L340-20 du Code de l'environnement.

**ARTICLE DG-13  
ARCHÉOLOGIE**

Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2001-1276 du 29 décembre 2001, la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 et les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

**ARTICLE DG-14  
INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉROGATIONS POUR TRAVAUX DE MISE EN ACCESSIBILITÉ**

La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

**ARTICLE DG-15  
LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LA GESTION DES RISQUES ET NUISANCES**

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que la commune est exposée à des risques et nuisances.

- En effet, le territoire est couvert de zones affectées par :
- le risque feux de forêts ;
  - le risque inondation ;
  - le risque inondation par submersion marine ;
  - le risque mouvements de terrain - tassements différentiels ;
  - le risque relatif aux tempêtes et grains ;
  - le risque relatif aux séismes ;
  - le risque relatif au transport de matières dangereuses ;

Compte tenu des risques naturels, un Plan de Prévention des Risques Naturels a été approuvé le 17 août 2018. Celui-ci constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme nonobstant sa rédaction.

#### **ARTICLE DG-16**

##### **DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1°. la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2°. la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

#### **ARTICLE DG-17**

##### **ARTICULATION DU RÈGLEMENT DU PLU AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient «thématiques» ou «sectorielles». Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des hauteurs des constructions et des règles d'espaces libres selon leur localisation),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

#### **ARTICLE DG-18**

##### **INFORMATIONS RELATIVES AUX ZONES HUMIDES**

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés :
  - a. à la sécurité des personnes ;

- b. ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
- c. ou à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ;
- d. et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

Toute opération entraînant la disparition d'une zone humide sera ainsi compensée par la création d'une zone humide équivalente dont la surface représentera au moins le double de la surface impactée.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

#### **ARTICLE DG-19**

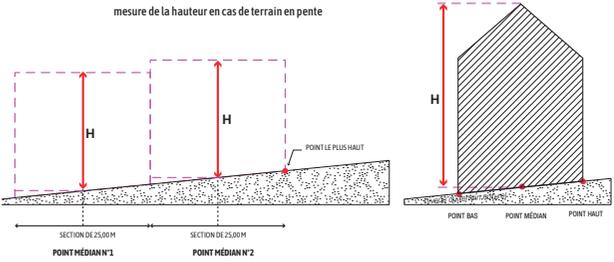
##### **PERMIS DE DÉMOLIR**

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble

du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 13 mars 2012.

**ARTICLE DG-20**  
**RÈGLES DE HAUTEUR EN CAS DE TERRAIN EN PENTE**

Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 25 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section, jusqu'au point le plus haut du niveau de la rue au droit de la section de construction appréciée.



**ARTICLE DG-21**  
**LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES EMPLOYÉS**

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant

notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre Ier du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

**ARTICLE DG-22**  
**ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme.

Le règlement se compose :

- d'un **règlement écrit** organisé en 6 parties :
  - Titre 1 : dispositions générales ;
  - Titre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines ;
  - Titre 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
  - Titre 4 : dispositions applicables aux zones agricoles ;
  - Titre 5 : dispositions applicables aux zones naturelles ;
  - Titre 6 : annexes du règlement :
    - A/ Lexique des termes techniques employés ;
    - B/ Liste des essences recommandées ;
    - C/ inventaire des éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
    - D/ La prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles ;

- E/ Charte paysagère et architecturale ;
- F/ Annexe relative au stationnement des cycles ;
- d'un **règlement graphique** comprenant :
  - Le plan de zonage à l'échelle du territoire ;
  - Les plans de zonage détaillés à l'échelle communale (Nord, Centre et Sud) ;
  - le plan de zonage localisant la liste des éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBAINISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ANNEXES



## TITRE 02

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE UA**

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UA

Cette zone de forte densité correspond à l'entité du bourg historique de Saint-Trojan-les-Bains, dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial et d'équipements collectifs.

### Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la **zone UA** est concernée par :

- la présence de **chemins à préserver** (chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- une prescription graphique afin de préserver **les linéaires commerciaux de proximité** au travers des dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ;
- **des espaces verts protégés et arbres remarquables à préserver** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **éléments bâtis remarquables** dits « petit patrimoine » qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

La **zone UA** est également concernée par :

- un aléa moyen de retrait gonflement des argiles ;
- un risque de sismicité modérée (zone 3) ;
- conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Trojan-les-Bains est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En sus de la réglementation, la **zone UA est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2018. Elle est concernée par des **risques naturels relatifs à l'érosion marine, la submersion marine et l'incendie de forêt**. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**Nota :** Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une

fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UA ci-après.

#### ARTICLE UA-1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

##### UA-1.1

##### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UA.2).

- 1.1.1. Dans la zone UA du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.
- 1.1.2. Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 10,00 mètres des limites d'emprise d'un Espace Boisé Classé (EBC) surfacique identifié au plan de zonage.
- 1.1.3. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de

zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

DESTINATIONS/sous-destination	UA
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
<b>HABITATION</b>	
Logement	■
Hébergement	■
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	■
Salle d'art et de spectacles	■
Lieu de culte	■
Équipements sportifs	■
Autres équipements recevant du public	■

■ AUTORISÉES ■ ADMISES SOUS CONDITIONS ■ INTERDITES

## UA-1.2

### OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans la **zone UA** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article **UA-2** ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiel de loisirs, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
  - le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs quelle que soit la durée.
  - Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
  - les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UA-2** ;
  - les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens.

## ARTICLE UA-2

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Au sein de la **zone UA**, les constructions nouvelles sont à usage exclusif de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme.
- 2.2. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, notamment les fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- 2.3. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les autres hébergements touristiques sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient

liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.6. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la **zone UA** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UA-4** à **UA-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.
- 2.7. Les groupes de garages individuels de plus de 10 unités sont admis à condition qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- 2.8. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière.
- 2.9. Les annexes et les piscines ne sont autorisés sur une unité foncière que s'ils sont conçus simultanément

ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activités.

### ARTICLE UA-3

#### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

##### UA-3.1

#### MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de **prévoir la réalisation** :
- de 25% minimum de logements intermédiaires ou abordables pour les opérations entre 4 et 9 logements ;
  - de 25% de logements intermédiaires ou abordables et de 25% de logements locatifs sociaux minimum pour les opérations supérieures à 10 logements ;
  - de 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements intermédiaires ou abordables pour les opérations entre 2000 m<sup>2</sup> ou 4 lots et 3999 m<sup>2</sup> ou 9 lots ;
  - de 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements intermédiaires ou abordables et 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements locatifs sociaux pour les opérations à compter de 4000 m<sup>2</sup> ou 10 lots.
- Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

##### UA-3.2

#### MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en bordure des rues portées sur le document graphique en tant qu'axe commercial

et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

3.2.2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois, si le terrain est desservi par une autre rue que celle identifiée, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

## SECTION II

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### ARTICLE UA-4

#### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### UA-4.1

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

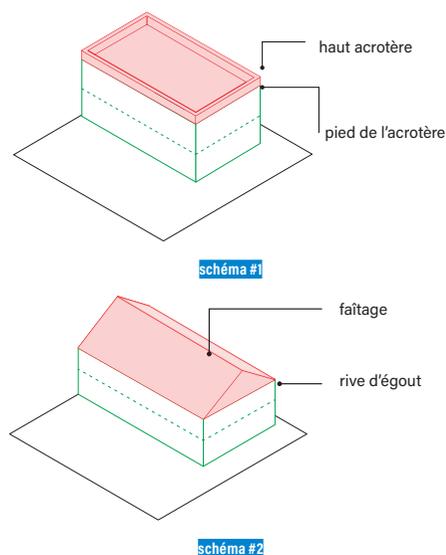
4.1.1. **Non réglementée.**

##### UA-4.2

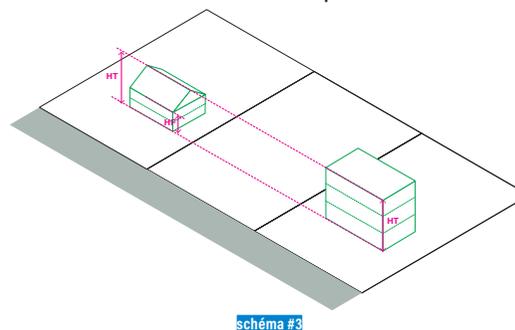
#### HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

##### Rappel des définitions :

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant ou, le cas échéant, le niveau de côte de référence du PPRN, à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou le point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
  - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
  - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente.



**3,50 mètres** par rapport au niveau du terrain naturel ou, le cas échéant, depuis la côte de référence du Plan de Prévention des Risques Naturels.



ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

#### UA-4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

##### UA-4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon (balcons, saillies compris) à l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma #4).

#### UA-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments

#### UA-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

4.2.1.1. La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-après :

- la hauteur maximale (HT) de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder **9,50 mètres (R+1+c)**, depuis le terrain naturel avant travaux ou, le cas échéant, depuis la côte de référence du Plan de Prévention des Risques Naturels (schéma #3) ;
- en sus de la prescription précédente, la hauteur des constructions à la rive d'égout (HF) ne peut excéder **6,50 mètres** par rapport au niveau du terrain naturel ou, le cas échéant, depuis la côte de référence du Plan de Prévention des Risques Naturels (schéma #3).

4.2.1.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à

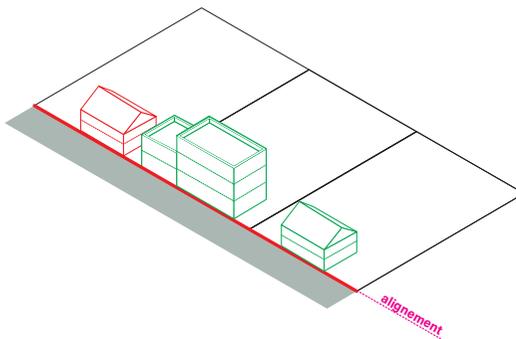


schéma #4

4.3.1.2. Les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur) ou à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés :

- en cas d'implantation à l'alignement, ces dispositifs sont autorisés à partir de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

4.3.1.3. Nonobstant les règles de l'article **UA-4.3.1.1** et pour des motifs d'ordonnement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie en bon état, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

Dans le cas d'un retrait, celui-ci doit être compris dans une marge de recul compris entre 0,00 et 2,00 mètres. Il est par ailleurs demandé au pétitionnaire de restituer l'alignement par le biais d'un mur de

clôture (schéma #5).

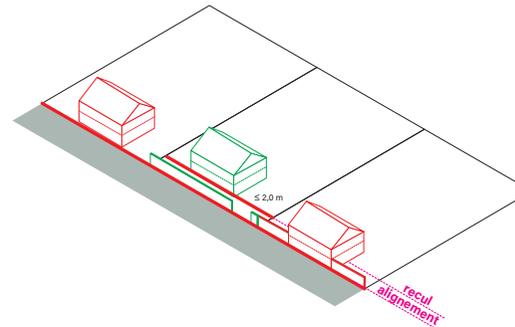


schéma #5

#### UA-4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.2.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies dans l'article **UA-4.3.1** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale (schéma #6) ;
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (schéma #7) ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou

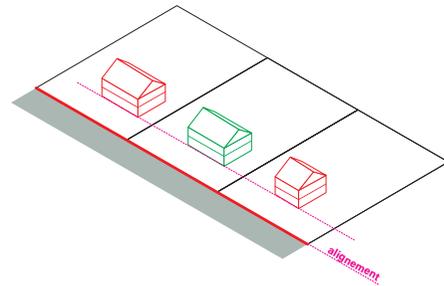


schéma #6

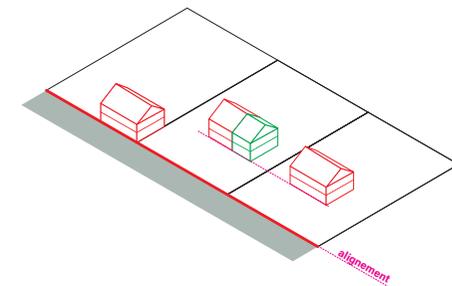


schéma #7

- privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

#### UA-4.4

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

#### UA-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

4.4.1.1. Les installations et les constructions, ou parties de construction nouvelles doivent être implantées (balcons, saillies compris) :

- **sur les deux limites séparatives latérales dans le cas de terrain dont la largeur sur voie et emprise publique est inférieure ou égale à 12,00 mètres** (schéma #8) ;
- **sur au moins une des limites séparatives latérales dans le cas de terrain dont la largeur est supérieure à 12,00 mètres.** En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. **Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres** (schéma #8).

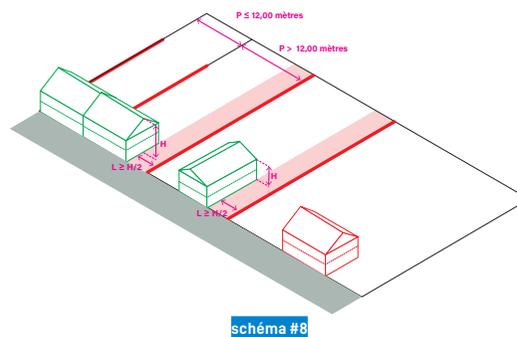


schéma #8

#### UA-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.2. Les dispositions de l'article UA-4.4.1 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### UA-4.5

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. **Non réglementée.**

#### ARTICLE UA-5

### QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### UA-5.1

#### OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.2. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.3. Les dispositions de l'article UA-5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 5.1.4. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout projet doit respecter les recommandations de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.

#### UA-5.2

#### VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Toute construction et installation

nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

- 5.2.2. Des variations des lignes de faîtage et d'égout de toiture (d'au moins 20 centimètres) doivent être prévues dès lors que le linéaire de bâti sur rue dépasse 15,00 mètres.

### UA-5.3

#### FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis parmi les tonalités de matériaux précisées dans la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être avec une finition type enduit lissé ou taloché de

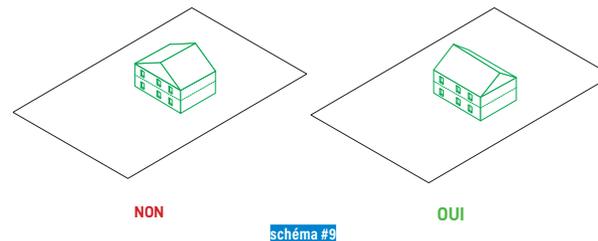
teinte blanche.

- 5.3.5. Les matériaux traditionnels apparents en pierre de taille ou moellons doivent avoir des joints pleins du ton du matériau employé et arasé au nu de celui-ci.
- 5.3.6. Les prescriptions de l'article **UA-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

### UA-5.4

#### TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faîtage parallèle au plus grand côté (**schéma #9**). Les pentes de toiture ne doivent pas excéder une pente comprise entre 25 et 33%.



- 5.4.3. Les toitures à croupe ne sont admises que pour les volumes bâti comportant un étage.
- 5.4.4. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci peuvent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
  - et/ou agriculture urbaine ;
  - et/ou végétalisation dans un objectif

environnemental et écologique ;

- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.
- 5.4.5. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être :
- en tuiles de terre cuite creuse ou tuiles canal mécanique dans des gammes de teinte rouge, orangé, ocre mélangés, mais d'aspect mat, c'est-à-dire ni peintes, ni vernies ;
  - ou d'aspect tuile mécanique plate si le tissu environnant le justifie (notamment les constructions balnéaires) ou, encore, s'il s'agit d'une extension de construction existante déjà couverte avec ce type de tuile.
- 5.4.6. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant sont prohibés quelque soit l'emprise au sol des constructions ou installations projetées.
- 5.4.7. Les rives d'égout sur les pignons doivent être réalisées à la saintongeaise, à savoir avec des tuiles de courant formant la rive. La saillie des tuiles sur les murs gouttereaux ne doivent pas excéder 15 cm du nu de la façade si aucun dispositif de gouttière. Dans le cas de mise en place d'une gouttière, celle-ci devant être de forme demi cylindrique soit en zinc, soit teinte dans les tons de l'enduit de la façade, cette saillie doit être comprise entre 7 et 12 cm.
- 5.4.8. Aucun débord de toiture maçonné, ni planches de calfeutrement ou coffre fermé n'est autorisé en égout de toiture.
- 5.4.9. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la

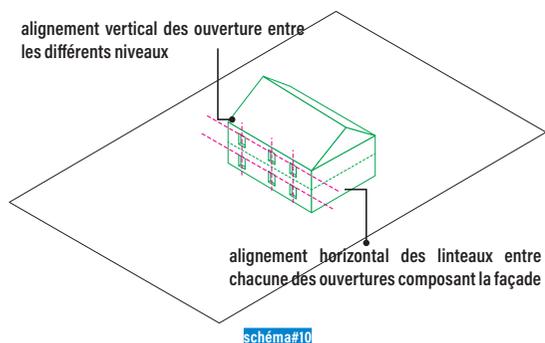
construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Ces dispositifs doivent être intégrés dans la composition de la couverture, ou sur-imposés au dessus de la couverture existante.

- 5.4.10. Les prescription de l'article **UA-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

#### UA-5.5

##### OUVERTURES DES FAÇADES ET MENUISERIES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié (schéma #10).



- 5.5.2. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges, dans une proportion

telle que la hauteur soit comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes.

- 5.5.3. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.5. Les dispositifs de barreaux de défense de baie doivent être droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- 5.5.6. Nonobstant les prescriptions de l'article **UA-5.5.2**, les petits percements de type "babouettes" peuvent être admis à la condition d'être situés à l'étage.
- 5.5.7. La pose de volets battants est obligatoire sans barre oblique.
- 5.5.8. L'emploi du bois est à privilégier tant pour les fenêtres que pour les portes ou encore les volets.
- 5.5.9. La porte d'entrée doit être de la même couleur que les volets.
- 5.5.10. Si le projet prévoit des appuis de fenêtre, ceux-ci doivent être réduits à la largeur de l'ouverture. En outre, ces appuis doivent présenter une saillie par rapport au nu de la façade de 7 cm maximum et une épaisseur maximale de 12 cm.
- 5.5.11. Les menuiseries extérieures (ferrures comprises) doivent respecter l'aspect et la palette de couleurs

de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron"**, tel qu'annexé au présent règlement.

#### UA-5.6

##### CLÔTURES

###### UA-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- 5.6.1.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2012, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.1.5. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton toute hauteur ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
  - les panneaux occultants tels que les bâches tendues, les claustras, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales

artificielles.

5.6.1.6. Les clôtures doivent être réalisées :

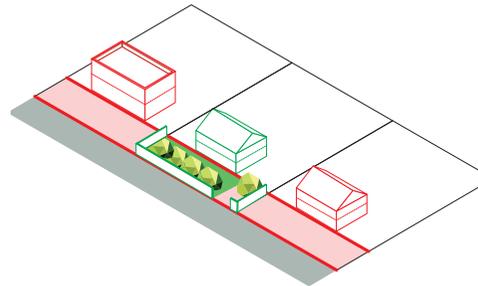
- soit maçonnées avec un mur plein en blanc ou en appareillage pierres ;
- soit avec un mur-bahut maçonnées en blanc ou en appareillage pierres, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, barreaudage métallique, lisses de bois) ;
- soit avec un grillage ou une grille doublé par un écran végétalisé (haies, arbustes, ...).

Pour les deux derniers alinéas, des dispositifs occultant légers sont néanmoins acceptés dans la structure grillagée à condition d'être néanmoins ajourés (type lamelle de bois).

5.6.1.7. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

#### UA-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LA PROFONDEUR DES MARGES DE REcul

5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum jusqu'à la profondeur de l'alignement de la construction (schéma #11).



schéma#11

5.6.2.2. En cas de mur plein, la finition doit être arrondie ou droite éventuellement recouvert de tuiles de couverture posées dans le sens de la longueur. Les murs doivent être en pierre ou maçonnés et peints en blanc.

5.6.2.3. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.2.4. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture (sans saillie donnant sur la voie publique). Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

#### UA-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

#### UA-5.7

##### LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans

le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

#### UA-5.8

##### ANNEXES ET LOCAUX ACCESSOIRES

5.8.1. Les annexes et locaux accessoires sont autorisés dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée et de plain-pied.

5.8.2. Les annexes et locaux accessoires des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

Néanmoins, dans le cas d'annexe inférieure ou égale à 25,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, celle-ci peut être réalisée en structure légère : les parois doivent être en bois, lasuré et peint ou en bois brut traité à cœur ; la couverture doit être en bardeaux bitumineux de teinte foncée ou en tuiles de terres cuites.

- 5.8.3. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,50 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin.

#### **UA-5.9**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU**

#### **UA-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN**

- 5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.
- 5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

#### **UA-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES**

- 5.9.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine.

#### **UA-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES**

- 5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries

et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

- 5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

#### **UA-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES**

- 5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.

- 5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.

- 5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes de façon homogène. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

#### **UA-5.10**

### **FAÇADES COMMERCIALES**

- 5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de

façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

- 5.10.2. Les façades commerciales et leurs décors publicitaires ne sont autorisées que sur les niveaux rez-de-chaussée. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche.
- 5.10.3. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres. Les couleurs vives sont interdites.
- 5.10.4. Dès lors que des éléments de modénatures sont présents sur la façade (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés, ...), le projet doit veiller en leur conservation et en leur mise en valeur.
- 5.10.5. Nonobstant les prescriptions de l'article **UA-5.5**, la proportion des ouvertures doit être plus large que haute.

#### **UA-5.11.**

### **OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

#### **Préambule**

Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et

historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- 5.11.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. 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.
- 5.11.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation peuvent être autorisée.
- 5.11.3. L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- 5.11.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décors spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- 5.11.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

- 5.11.6. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- 5.11.7. Par ailleurs, les extensions sont 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 la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.11.8. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
  - la composition des façades et les ouvertures (symétries des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux, etc.) ;
  - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).
- 5.11.9. Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

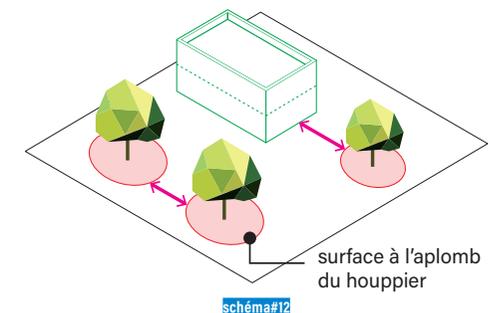
#### ARTICLE UA-6

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### UA-6.1

#### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- 6.1.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement, même perméable. Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances minimales suivantes sont demandées : 5,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions (schéma#12).



- 6.1.3. Les plantations doivent être 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).

- 6.1.4. L'utilisation d'essences invasives ou exotiques est interdite.
- 6.1.5. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de deux places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre par tranche de 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma#13).
  - Elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
  - Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

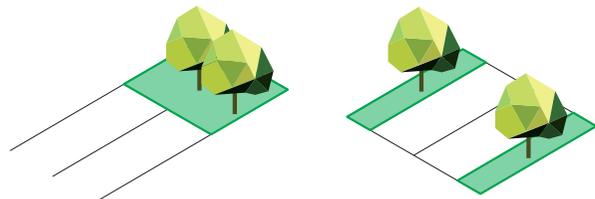


schéma #13

- 6.1.6. En zone UA, le coefficient de pleine-terre ne peut être inférieur à :
  - 5% pour les unités foncières inférieures à 500 m<sup>2</sup>;
  - 10% pour les unités foncières supérieures ou égales à 500 m<sup>2</sup>.

### UA-6.2

#### ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

##### UA-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1.1. Les arbres identifiés au plan de zonage doivent être maintenus.
- 6.2.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article UA-6.2.1.1, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :
  - à la sécurité publique;
  - ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié;
 à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.
- 6.2.1.3. Les dispositions de l'article UA-6.2.1 ne s'appliquent dans le cadre des installations, ouvrages, aménagements, travaux et constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

##### UA-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être

conservée ou régénérée.

- 6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.
- 6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- 6.2.2.4. Dans ces espaces sont autorisés :
  - les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m<sup>2</sup>) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés;
  - les extensions du bâti (limitées à 20,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés;
  - les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.
- 6.2.2.5. Les dispositions de l'article UA-6.2.2 ne s'appliquent dans le cadre des installations, ouvrages, aménagements, travaux et constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

### UA-6.3

#### DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales peut être envisagé selon les normes et la réglementation en vigueur.
- 6.3.6. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique. En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-

vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

#### ARTICLE UA-7

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

#### UA-7.1

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### UA-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

- 7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- à la condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Nota :** lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- 7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.
- 7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.
- 7.1.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules

propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

#### UA-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

7.1.2.1. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération. En ce cas, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 5 logements créés.

**Nota :** les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

7.1.2.2. Pour les autres destinations autorisées, le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'activité.

#### UA-7.1.3. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles.

#### UA-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.4.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

#### UA-7.1.5. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.5.1. Les normes fixées au paragraphe UA-7.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe UA-7.2 doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus

directement assimilables ;

- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

#### UA-7.2

#### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

7.2.2. Pour les commerces et activités artisanales situés sur les linéaires de commerces et d'artisanat repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, aucune norme de stationnement n'est exigée.

#### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION HABITATION

**Logement :** Il est exigé :

- 1 place minimum par tranche entamée de 80,00 m<sup>2</sup> de surface plancher.

**Logement locatifs financés par un prêt de l'État :** Il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.

**Places visiteurs :** Pour les constructions de deux logements et plus, il est exigé :

- 0,2 place de stationnement par lot ou par logement.

**Hébergement :** Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

**NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES****Artisanat et commerces de détail :**

- Pour l'artisanat et le commerce de détail inférieur ou égal à 80,00 m<sup>2</sup> de surface plancher, aucune place n'est exigible.
- Pour l'artisanat et le commerce de détail d'une surface plancher comprise entre 80 et 300 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.

- Pour commerces de détail : pour les surfaces plancher supérieures ou égales à 300 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, «les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du code des transports,» les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

**Restauration :**

- Il n'est exigé aucune place de stationnement pour les restaurants dont la surface plancher est inférieure ou égale à 100,00 m<sup>2</sup>.
- Au-delà, il est exigé 1 place par tranche de 10,00 m<sup>2</sup> de surface plancher de restauration.
- Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

**Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :**

- Il est exigé 1 place pour 20,00 m<sup>2</sup> de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

**Autres hébergements touristiques :**

- Il est exigé 1 place de stationnement par chambre ou équivalent.

**Cinéma :**

- Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

**NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION AUTRES ACTIVITÉS SECONDAIRES OU TERTIAIRES****Bureau :**

- Pour les bureaux inférieur ou égal à 80,00 m<sup>2</sup> de surface plancher, aucune place n'est exigible.
- Au-delà, il est exigé 1 place de stationnement pour 50,00 m<sup>2</sup> de surface plancher.

**Centre de congrès et d'exposition :**

- Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

**NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS**

- La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

**UA-7.3****NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS**

- 7.3.1. Le nombre et les dimensionnements des places de stationnement pour les vélos doivent respecter les normes et réglementations en vigueur (cf **Annexe F du présent règlement**). Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

**UA-7.4****DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU****UA-7.4.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS**

- 7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du plu à la condition qu'aucun nouveau logement ne soit créé.
- 7.4.1.2. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 80,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cadre d'un nouveau logement, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction, soit 1 place par tranche de 80,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**UA-7.4.2. CAS POUR LES DIVISIONS**

- 7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

**UA-7.4.3. CAS POUR LES SUPPRESSIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT EXISTANTES**

- 7.4.3.1. Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings extérieurs, car ports, ...) ne peuvent être transformés ou supprimés sauf si le nombre de places initiales est restitué à l'intérieur de l'unité foncière

## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UA-8

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### UA-8.1

##### ACCÈS

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.  
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.1.3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.1.4. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute

difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

- 8.1.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.1.6. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ne peut être réalisé en **zone A** ou en **zone N**.

##### UA-8.2 VOIES

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. En outre, toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
  - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.2.3. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, y compris pour les terrains situés à l'angle de deux rues.
- 8.2.4. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

- 8.2.5. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.2.6. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

### ARTICLE UA-9

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

##### UA-9.1

##### EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à

satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- 9.1.5. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

### UA-9.2

#### ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à

la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### UA-9.3

#### DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

### UA-9.4

#### ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets

ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

- 9.4.3. Dans le cadre de constructions de plus de 2 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas être exclusivement dédié à cet usage. Une aire de présentation des déchets est recommandée sur l'emprise foncière privée et doit être, dans la mesure du possible, directement accessible par les véhicules de collecte.
- 9.4.4. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

### UA-9.5

#### INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

##### UA-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES - RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants

: éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux...) est obligatoire.

9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

#### **UA-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE**

9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.

9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :

- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.
- les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
- les infrastructures d'accueil de communications

électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques.

9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

#### **UA-9.6**

#### **DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE**

9.6.1. Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la **zone UA** un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

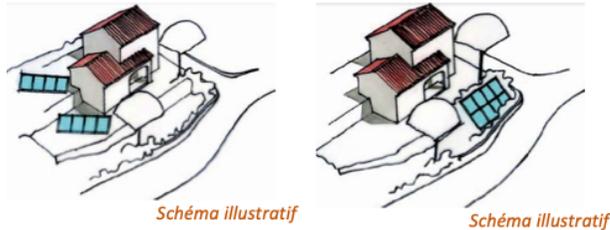
- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de

sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

Ces dispositifs peuvent être implantés au sol en évitant toutefois de se faire au détriment de la végétation environnante. Dans ce cas, il est demandé à ce que ces dispositifs soient positionnés en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes, ...

**A EVITER**

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

**A PRIVILEGIER**

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

schéma #14

- 9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 9.6.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.
- 9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- 9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.
- 9.6.7. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est

recommandée.

- 9.6.8. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UA-4.3** et **UA-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.
- 9.6.9. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UA-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- 9.6.10. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE UB**

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UB

Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines du bourg-centre historique de Saint-Trojan-les-Bains.

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat qui comporte deux secteurs spécifiques, le **secteur UBa** qui correspond à un secteur avec une densité plus importante et le **secteur UBp** qui correspond à l'habitat singulier du front du littoral (les villas littorales Belles Époques).

### Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la **zone UB** est concernée par :

- **des espaces verts protégés et arbres remarquables à préserver** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- **un ou plusieurs emplacements réservés** au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- **des éléments bâtis remarquables** dits « petit patrimoine » qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

La **zone UB** est également concernée par :

- un aléa moyen de retrait gonflement des argiles ;
- un risque de sismicité modérée (zone 3) ;
- conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Trojan-les-Bains est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En sus de la réglementation, la **zone UB** est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2018. Elle est concernée par des **risques naturels relatifs à l'érosion marine, la submersion marine et l'incendie de forêt**. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**Nota :** Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie

leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UB ci-après.

#### ARTICLE UB-1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

##### UB-1.1

##### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UB.2).

- 1.1.1. Dans la zone UB du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.
- 1.1.2. Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 10,00 mètres des limites d'emprise d'un Espace Boisé Classé (EBC) surfacique identifié au plan de zonage.
- 1.1.3. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de

zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

DESTINATIONS/sous-destination	UB	UBa	UBp	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>				DISPOSITIONS GÉNÉRALES
Exploitation agricole	■	■	■	
Exploitation forestière	■	■	■	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
<b>HABITATION</b>				
Logement	■	■	■	
Hébergement	■	■	■	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail	■	■	■	
Restauration	■	■	■	
Commerce de gros	■	■	■	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■	■	■	
Hôtels	■	■	■	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
Autres hébergements touristiques	■	■	■	
Cinéma	■	■	■	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>				DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
Industrie	■	■	■	
Entrepôt	■	■	■	
Bureau	■	■	■	
Centre de congrès et d'exposition	■	■	■	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■	■	■	ANNEXES
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■	■	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■	■	■	
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	■	■	■	
Salle d'art et de spectacles	■	■	■	
Lieu de culte	■	■	■	
Équipements sportifs	■	■	■	
Autres équipements recevant du public	■	■	■	

■ AUTORISÉES ■ ADMISES SOUS CONDITIONS ■ INTERDITES

## UB-1.2

### OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans la **zone UB** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article **UB-2** ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiel de loisirs, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
  - le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs quelle que soit la durée ;
  - les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
  - les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UB-2** ;
  - les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens.

## ARTICLE UB-2

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Pour le seul **secteur UBa**, les constructions et installations nouvelles destinées au logement est autorisée à la condition qu'elles soient directement en lien avec l'exploitation à vocation sociale et sanitaire pour de l'habitat inclusive.
- 2.2. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées pour le seul **secteur UBp**, à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, notamment les fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- 2.3. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, les autres hébergements touristiques sont autorisés (**à l'exception du seul secteur UBp**) à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.4. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles

avec les infrastructures existantes.

- 2.5. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et de travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.6. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la **zone UB** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UB-4** à **UB-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Cela concerne principalement les entrepôts.
- 2.7. Les groupes de garages individuels de plus de 10 unités sont admis à condition qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- 2.8. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur,

dans la limite d'une par unité foncière.

- 2.9. Les annexes et les piscines ne sont autorisés sur une unité foncière que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activités.

### ARTICLE UB-3

#### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

##### UB-3.1

#### MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de **prévoir la réalisation** :
- de 25% minimum de logements intermédiaires ou abordables pour les opérations entre 4 et 9 logements ;
  - de 25% de logements intermédiaires ou abordables ET de 25% de logements locatifs sociaux minimum pour les opérations supérieures à 10 logements ;
  - de 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements intermédiaires ou abordables pour les opérations entre 2000 m<sup>2</sup> ou 4 lots et 3999 m<sup>2</sup> ou 9 lots ;
  - de 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements intermédiaires ou abordables ET 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements locatifs sociaux pour les opérations à compter de 4000 m<sup>2</sup> ou 10 lots.
- Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.
- 3.1.2. Conformément aux objectifs de mixité sociale tels que définis par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le **secteur UBa** est soumis à la

réalisation de logements aidés tels que définis ci-après. Un pourcentage du programme ou de l'opération de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs identifiés au plan de zonage :

- **secteur de mixité sociale n°A** : 40% minimum.

##### UB-3.2

#### MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Non réglementée.**

## SECTION II

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### ARTICLE UB-4

#### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### UB-4.1

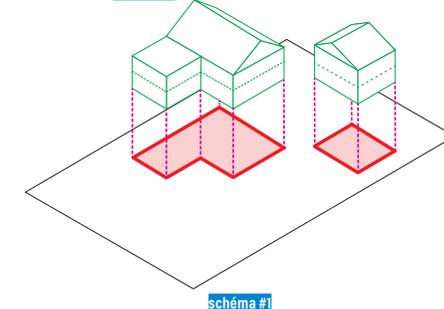
#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

##### UB-4.1.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE POUR LA ZONE UB, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UBp

- 4.1.1.1. **Non réglementée.**

##### UB-4.1.2. EMPRISE AU SOL MAXIMALE POUR LE SEUL SECTEUR UBp

- 4.1.2.1. L'emprise au sol des constructions et installations nouvelles est **limitée à 50% de la superficie du terrain** (schéma #1)



## UB-4.2

### HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

#### Rappel des définitions :

- La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant ou, le cas échéant, le niveau de cote de référence du PPRN, à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou le point le plus haut de l'acrotère.
- En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
  - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
  - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente.

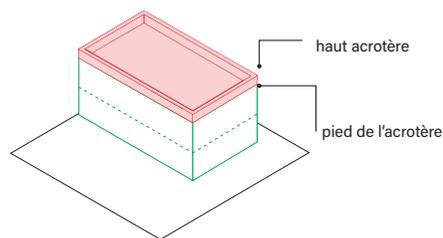


schéma #2

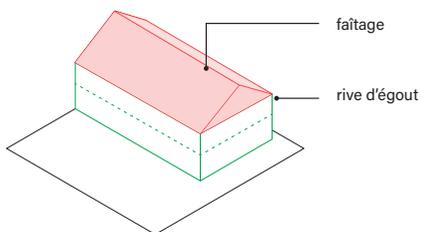


schéma #3

#### UB-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UBa

- 4.2.1.1. La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-après :

- la hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder **9,50 mètres (R+1+c)**, depuis le terrain naturel avant travaux (schémas #2 et #3) pour les constructions avec pentes de toiture.
- en sus de la prescription précédente, la hauteur des constructions à la rive d'égout (HF) ne peut excéder **6,50 mètres** par rapport au niveau du terrain naturel (schéma #4).

- 4.2.1.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à **3,50 mètres** par rapport au niveau du terrain naturel.

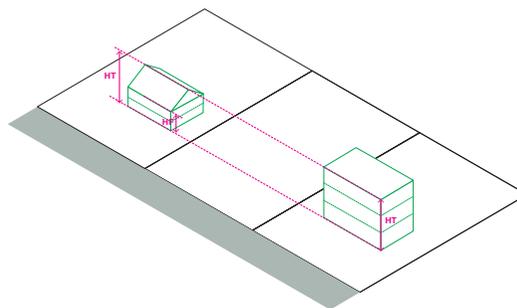


schéma #4

#### UB-4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UBa

- 4.2.2.1. La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-après :
- la hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder **9,50 mètres (R+1+c ou R+1+attique)**, depuis le terrain naturel avant travaux (schémas #2 et #3).
- 4.2.2.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à **3,50 mètres** par rapport au niveau du terrain naturel.

#### UB-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions.

- 4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.

- 4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

**UB-4.3****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

**UB-4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UBa ET UBp**

- 4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon (balcons, saillies compris) :
- à l'**alignement des voies**, publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma #5).
  - ou **en recul**, compris entre 0 et 10,00 mètres, de l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma #5).

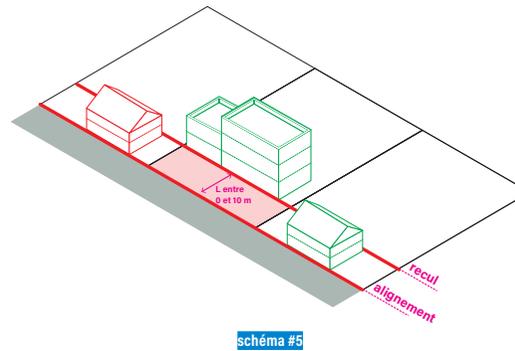


schéma #5

- 4.3.1.2. Les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur) ou à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés :

- en cas d'implantation à l'alignement, ces dispositifs sont autorisés à partir de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

- 4.4.1.3. Nonobstant les règles de l'article **UB-4.3.1.1** et pour des motifs d'ordonnancement architectural et d'harmonie dûment justifiés, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie en bon état, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

Dans le cas d'un retrait, celui-ci doit être compris dans une marge de recul compris entre 0,00 et 10,00 mètres. Il est par ailleurs demandé au pétitionnaire de restituer l'alignement par le biais d'un mur de

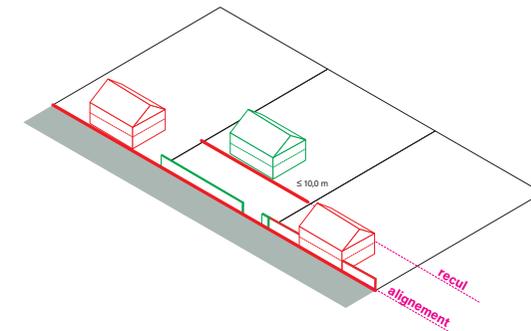
**clôture (schéma #6).**

schéma #6

**UB-4.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UBA**

- 4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon (balcons, saillies compris) **en recul de 5,00 mètres minimum de l'alignement** des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma #7).

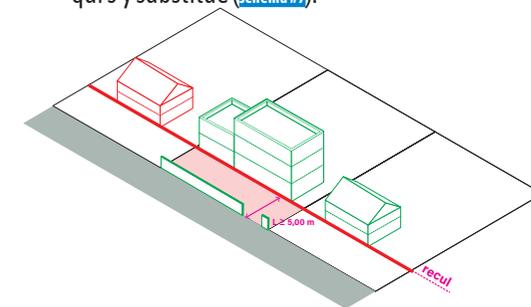
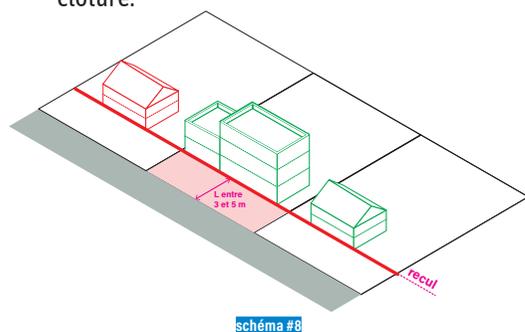


schéma #7

### UB-4.3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UBp

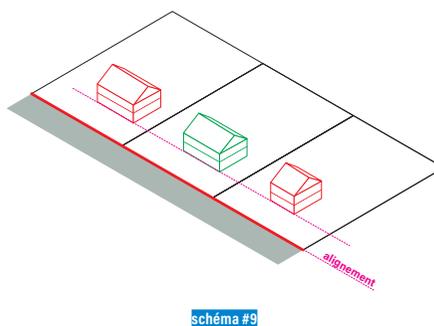
4.3.3.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon (balcons, saillies compris) **en recul compris entre 3,00 et 5,00 mètres de l'alignement** des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma #8). Il est par ailleurs demandé au pétitionnaire de restituer l'alignement par le biais d'un mur de clôture.



### UB-4.3.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

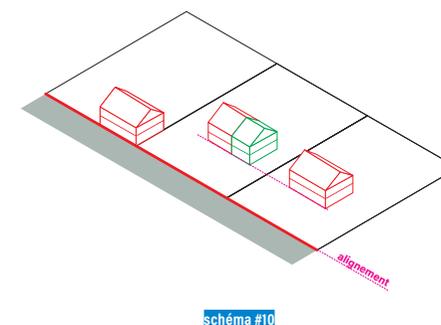
4.3.4.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale **UB-4.3.1** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (schéma #9) ;
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal



existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (schéma #10) ;

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



### UB-4.4

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

#### UB-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB, À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS UBa ET UBp

- 4.4.1.1. Les installations et les constructions, ou parties de construction nouvelles doivent être implantées (balcons, saillies compris) :
- sur au moins une des deux limites séparatives latérales (schéma #11) ;
  - en cas de retrait, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait ou marge d'isolement tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite

séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives (schéma #11).

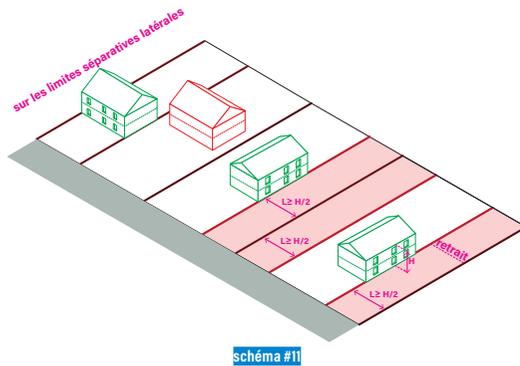


schéma #11

#### UB-4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UBa

4.4.2.1. Les installations et les constructions, ou parties de construction nouvelles doivent être implantées (balcons, saillies compris) **en retrait des limites séparatives**. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche de la limite séparative de fond de parcelle. **Dans tous les cas, cette distance de retrait ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 5,00 mètres** (schéma #12).

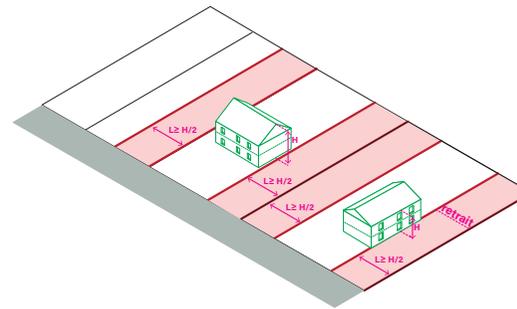


schéma #12

#### UB-4.4.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UBp

4.4.3.1. Les installations et les constructions, ou parties de construction nouvelles doivent être implantées (balcons, saillies compris) :

- **sur au moins une des deux limites séparatives latérales** (schéma #13) ;
- **ou en retrait**. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait ou marge d'isolement compris entre 1,00 et 1,50 mètre (schéma #13) .

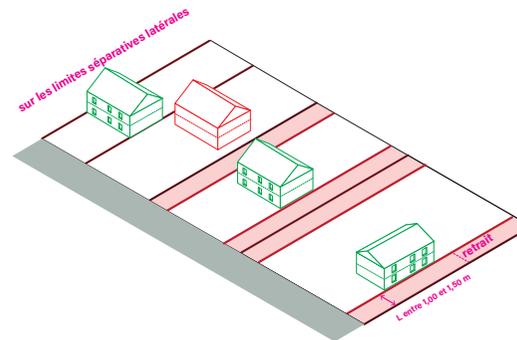


schéma #13

#### UB-4.4.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.4.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation

du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.4.2. Les dispositions des articles **UB-4.4.1** à **UB-4.4.3** ne s'appliquent dans le cadre des installations, ouvrages, aménagements, travaux et constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

#### UB-4.5

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. **Non réglementée.**

#### ARTICLE UB-5

#### QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### UB-5.1

#### OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

5.1.1. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- s'insérer dans leurs abords ;
- et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
- et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

5.1.2. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

5.1.3. Les dispositions de l'article UB-5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

5.1.4. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout projet doit respecter les recommandations de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.

#### **UB-5.2** **VOLUMES**

5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

5.2.2. Des variations des lignes de faîtage et d'égout de toiture (d'au moins 20 centimètres) doivent être prévues dès lors que le linéaire de bâti sur rue dépasse 15,00 mètres.

#### **UB-5.3** **FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doivent s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être

choisis parmi les tonalités de matériaux précisées dans la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.

5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

5.3.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent être avec une finition type enduit lissé ou taloché de teinte blanche.

5.3.5. Les matériaux traditionnels apparents en pierre de taille ou moellons doivent avoir des joints pleins du ton du matériau employé et arasé au nu de celui-ci.

5.3.6. Les prescriptions de l'article UB-5.3 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

5.3.7. Par ailleurs, au sein de la **zone UB**, à l'exception du **seul secteur UBp**, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :

- béton lasuré,
- béton matricé,

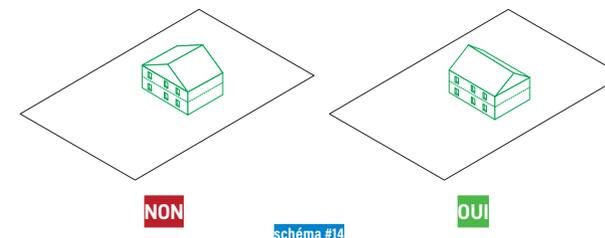
- bardage bois,
- bardage composite.

L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

#### **UB-5.4** **TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE**

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faîtage parallèle au plus grand côté (**schéma #14**). Les pentes de toiture ne doivent pas excéder une pente comprise entre 25 et 33%.



5.4.3. Les toitures à croupe ne sont admises que pour les volumes bâti comportant un étage.

5.4.4. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci peuvent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;

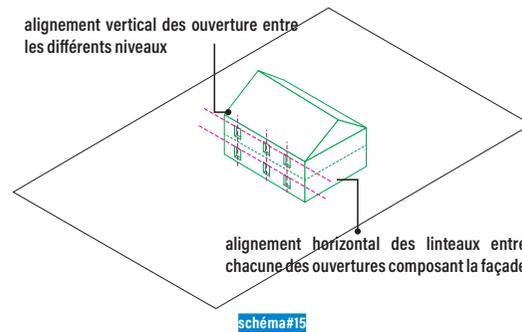
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.
- 5.4.5. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être :
- en tuiles de terre cuite creuse ou tuiles canal mécanique dans des gammes de teinte rouge, orangé, ocre mais d'aspect mat, c'est-à-dire ni peintes, ni vernies ;
  - ou d'aspect tuile mécanique plate si le tissu environnant le justifie (notamment les constructions balnéaires) ou, encore, s'il s'agit d'une extension de construction existante déjà couverte avec ce type de tuile.
- 5.4.6. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant sont prohibés quelque soit l'emprise au sol des constructions ou installations projetées.
- 5.4.7. Les rives d'égout sur les pignons doivent être réalisées à la saintongeaise, à savoir avec des tuiles de courant formant la rive. La saillie des tuiles sur les murs gouttereaux ne doivent pas excéder 15 cm du nu de la façade si aucun dispositif de gouttière. Dans le cas de mise en place d'une gouttière, celle-ci devant être de forme demi cylindrique soit en zinc, soit teinte dans les tons de l'enduit de la façade, cette saillie doit être comprise entre 7 et 12 cm.
- 5.4.8. Aucun débord de toiture maçonné, ni planches de calfeutrement ou coffre fermé n'est autorisé en égout de toiture.
- 5.4.9. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés,

notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Ces dispositifs doivent être intégrés dans la composition de la couverture, ou sur-imposés au dessus de la couverture existante.

- 5.4.10. Les prescriptions de l'article **UB-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

### UB-5.5 OUVERTURES DES FAÇADES ET MENUISERIES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié (**schéma #15**).



- 5.5.2. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges, dans une proportion telle que la hauteur soit comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur. Aussi, sur les autres façades, les

ouvertures peuvent être plus larges que hautes.

- 5.5.3. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.5. Les dispositifs de barreaux de défense de baie doivent être droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- 5.5.6. Nonobstant les prescriptions de l'article **UB-5.5.2**, les petits percements de type "babouettes" peuvent être admis à la condition d'être situés à l'étage.
- 5.5.7. La pose de volets battants est obligatoire sans barre oblique.
- 5.5.8. L'emploi du bois est à privilégier tant pour les fenêtres que pour les portes ou encore les volets.
- 5.5.9. La porte d'entrée doit être de la même couleur que les volets.
- 5.5.10. Si le projet prévoit des appuis de fenêtre, ceux-ci doivent être réduits à la largeur de l'ouverture. En outre, ces appuis doivent présenter une saillie par rapport au nu de la façade de 7 cm maximum et une épaisseur maximale de 12 cm.
- 5.5.11. Les menuiseries extérieures (ferrures comprises) doivent respecter l'aspect et la palette de couleurs de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron"**, tel qu'annexé au présent règlement.

## UB-5.6

### CLÔTURES

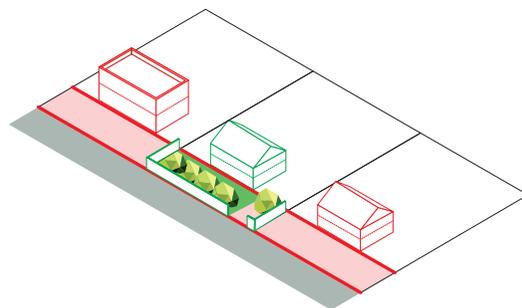
#### UB-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- 5.6.1.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2012, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.1.5. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton toute hauteur ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
  - les panneaux occultant tels que les bâches tendues, les claustras, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.
- 5.6.1.6. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il

est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

#### UB-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LA PROFONDEUR DES MARGES DE REcul

- 5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum jusqu'à la profondeur de l'alignement de la construction (schéma #16).



schéma#16

- 5.6.2.2. En cas de mur plein, la finition doit être arrondie ou droite éventuellement recouverte de tuiles de couverture posées dans le sens de la longueur. Les murs doivent être en pierre ou maçonneries et peints en blanc.
- 5.6.2.3. Les portes, portails d'accès et portillons (de préférence en bois ou en fer), lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.
- 5.6.2.4. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture (sans saillie donnant sur la voie publique). Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par

rapport aux constructions.

#### UB-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

## UB-5.7

### LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

**UB-5.8****ANNEXES ET LOCAUX ACCESSOIRES**

- 5.8.1. Les annexes et locaux accessoires sont autorisés dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée et de plain-pied.
- 5.8.2. Les annexes et locaux accessoires des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux). Néanmoins, dans le cas d'annexe inférieure ou égale à 25,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, celle-ci peut être réalisée en structure légère : les parois doivent être en bois, lasuré et peint ou en bois brut traité à cœur ; la couverture doit être en bardeaux bitumineux de teinte foncée ou en tuiles de terres cuites.
- 5.8.3. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,50 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin.

**UB-5.9****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU****UB-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN**

- 5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.
- 5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

**UB-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES**

- 5.9.2.1. Lors des réfections de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine.

**UB-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES**

- 5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.
- 5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

**UB-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES**

- 5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.
- 5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.
- 5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

**UB-5.10****FAÇADES COMMERCIALES**

- 5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.
- 5.10.2. Les façades commerciales et leurs décors publicitaires ne sont autorisées que sur les niveaux rez-de-chaussée. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche.
- 5.10.3. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres. Les couleurs vives sont interdites.
- 5.10.4. Dès lors que des éléments de modénatures sont présents sur la façade (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés, ...), le projet doit veiller en leur conservation et en leur mise en valeur.
- 5.10.5. Nonobstant les prescriptions de l'article **UB-5.5**, la proportion des ouvertures doit être plus large que haute.

## UB-5.11

### OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

#### Préambule

**Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous les travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.**

- 5.11.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. 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.
- 5.11.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation peut être autorisée.
- 5.11.3. L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- 5.11.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décors spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine

ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

- 5.11.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- 5.11.6. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- 5.11.7. Par ailleurs, les extensions sont 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 la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.11.8. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
  - l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments;
  - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.);
  - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).
- 5.11.9. Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

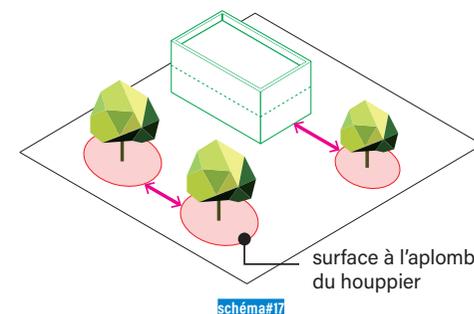
## ARTICLE UB-6

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### UB-6.1

#### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- 6.1.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement, même perméable. Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances minimales suivantes sont demandées : 5,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions (schéma #17).



- 6.1.3. Les plantations doivent être 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).

- 6.1.4. L'utilisation d'essences invasives ou exotiques est interdite.
- 6.1.5. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de deux places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre par tranche de 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma#18).
- Elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
  - Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

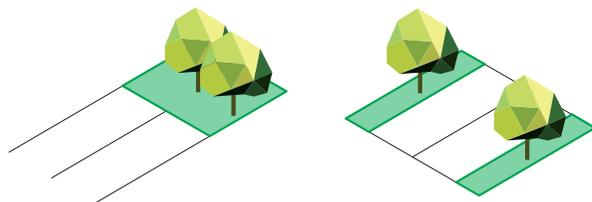


schéma #18

- 6.1.6. **En zone UB, le coefficient de pleine terre de surface ne peut être inférieur à 20%.**
- 6.1.7. **Pour le seul secteur UBa, le coefficient de pleine terre de surface ne peut être inférieur à 30%.**

### UB-6.2

#### ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

##### UB-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1.1. Les arbres identifiés au plan de zonage doivent être maintenus.
- 6.2.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UB-6.2.1.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :
- à la sécurité publique;
  - ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié;
- à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.
- 6.2.1.3. Les dispositions de l'article **UB-6.2.1** ne s'appliquent dans le cadre des installations, ouvrages, aménagements, travaux et constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

##### UB-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être

conservée ou régénérée.

- 6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.
- 6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- 6.2.2.4. Dans ces espaces sont autorisés :
- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m<sup>2</sup>) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés;
  - les extensions du bâti (limitées à 20,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés;
  - les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.
- 6.2.2.5. Les dispositions de l'article **UB-6.2.2** ne s'appliquent dans le cadre des installations, ouvrages, aménagements, travaux et constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

### UB-6.3

#### DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales peut être envisagé selon les normes et la réglementation en vigueur.
- 6.3.6. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique. En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-

vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

## ARTICLE UB-7

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

#### UB-7.1

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### UB-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

- 7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- à la condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Nota :** lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- 7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.
- 7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.
- 7.1.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules

propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

#### UB-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

7.1.2.1. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération. En ce cas, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 5 logements créés.

**Nota :** les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

7.1.2.2. Pour les autres destinations autorisées, le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'activité.

#### UB-7.1.3. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles.

#### UB-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.4.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les

prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

#### UB-7.1.5. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.5.1. Les normes fixées au paragraphe **UB-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe **UB-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des

places exigées.

#### UB-7.2

### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

#### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION HABITATION

**Logement :** Il est exigé :

- 1 place minimum par tranche entamée de 80,00 m<sup>2</sup> de surface plancher.

**Logement locatifs financés par un prêt de l'État :** Il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.

**Places visiteurs :** Pour les constructions de deux logements et plus, il est exigé :

- 0,2 place de stationnement par lot ou par logement.

**Hébergement :** Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

#### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

##### Artisanat et commerces de détail :

- Pour l'artisanat et le commerce de détail inférieur ou égal à 80,00 m<sup>2</sup> de surface plancher, aucune place n'est exigible.
- Pour l'artisanat et le commerce de détail d'une surface plancher comprise entre 80 et 300 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.

- Pour commerces de détail : pour les surfaces plancher supérieures ou égales à 300 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, «les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du code des transports,» les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

##### Restauration :

- Il n'est exigé aucune place de stationnement pour les restaurants dont la surface plancher est inférieure ou égale à 100,00 m<sup>2</sup>.
- Au-delà, il est exigé 1 place par tranche de 10,00 m<sup>2</sup> de surface plancher de restauration.
- Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

##### Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- Il est exigé 1 place pour 20,00 m<sup>2</sup> de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les activités de services existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

##### Autres hébergements touristiques :

- Il est exigé 1 place de stationnement par chambre ou équivalent.

#### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS

- La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

### UB-7.3

#### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

- 7.3.1. Le nombre et les dimensionnements des places de stationnement pour les vélos doivent respecter les normes et réglementations en vigueur (cf **Annexe F du présent règlement**). Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

### UB-7.4

#### DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

##### UB-7.4.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

- 7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du PLU

à la condition qu'aucun nouveau logement ne soit créé.

- 7.4.1.2. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 80,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cadre d'un nouveau logement, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction, soit 1 place par tranche de 80,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### UB-7.4.2. CAS POUR LES DIVISIONS

- 7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

##### UB-7.4.3. CAS POUR LES SUPPRESSIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT EXISTANTES

- 7.4.3.1. Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings extérieurs, car ports, ...) ne peuvent être transformés ou supprimés sauf si le nombre de places initiales est restitué à l'intérieur de l'unité foncière.

## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UB-8

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### UB-8.1 ACCÈS

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.1.3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.1.4. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute

difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

- 8.1.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.1.6. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ne peut être réalisé en **zone A** ou en **zone N**.

##### UB-8.2 VOIES

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. En outre, toute voie nouvelle créée doit permettre :
  - d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
  - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.2.3. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, y compris pour les terrains situés à l'angle de deux rues.
- 8.2.4. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

8.2.5. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

- 8.2.6. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

### ARTICLE UB-9

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

##### UB-9.1

#### EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à

satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- 9.1.5. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

#### **UB-9.2**

##### **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à

la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### **UB-9.3**

##### **DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

#### **UB-9.4**

##### **ORDURES MÉNAGÈRES**

- 9.4.1. Quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets

ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

- 9.4.3. Dans le cadre de constructions de plus de 2 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas être exclusivement dédié à cet usage. Une aire de présentation des déchets est recommandée sur l'emprise foncière privée et doit être, dans la mesure du possible, directement accessible par les véhicules de collecte.
- 9.4.4. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

#### **UB-9.5**

##### **INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

###### **UB-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES - RÉSEAUX DIVERS**

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants

: éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux...) est obligatoire.

9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

#### UB-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.

9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :

- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.
- les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
- les infrastructures d'accueil de communications

électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques.

9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

#### UB-9.6

#### DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la **zone UB** un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;

- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible. Ces dispositifs peuvent être implantés au sol en évitant toutefois de se faire au détriment de la végétation environnante. Dans ce cas, il est demandé à ce que ces dispositifs soient positionnés 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

**A PRIVILEGIER**

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

schéma #19

- 9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 9.6.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.
- 9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- 9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.
- 9.6.7. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est

recommandée.

- 9.6.8. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UB-4.3** et **UB-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.
- 9.6.9. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UB-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- 9.6.10. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE UC**

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UC

Cette zone de densité plus faible correspond aux zones pavillonnaires de Saint-Trojan-les-Bains.

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat.

### Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la **zone UC** est concernée par :

- la présence de **chemins à préserver** (chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- **des espaces verts protégés et arbres remarquables à préserver** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- **des espaces boisés classés à protéger** au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- **un ou plusieurs emplacements réservés** au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- **des zones humides à préserver** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La **zone UC** est également concernée par :

- un aléa moyen de retrait gonflement des argiles ;
- un risque de sismicité modérée (zone 3) ;
- conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé

que la commune de Saint-Trojan-les-Bains est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En sus de la réglementation, la **zone UC est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2018. Elle est concernée par des **risques naturels relatifs à l'érosion marine, la submersion marine et l'incendie de forêt**. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**Nota :** Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UC ci-après.

#### ARTICLE UC-1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

##### UC-1.1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UC.2).

- 1.1.1. Dans la **zone UC** du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.
- 1.1.2. **Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 10,00 mètres des limites d'emprise d'un Espace Boisé Classé (EBC) surfacique identifié au plan de zonage.**

DESTINATIONS/sous-destination	UC
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
<b>HABITATION</b>	
Logement	■
Hébergement	■
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	■
Salle d'art et de spectacles	■
Lieu de culte	■
Équipements sportifs	■
Autres équipements recevant du public	■

■ AUTORISÉES ■ ADMISES SOUS CONDITIONS ■ INTERDITES

##### UC-1.2

#### OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans la **zone UC** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiel de loisirs, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
  - le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs quelle que soit la durée ;
  - les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
  - les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UC-2 ;
  - les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens.

## ARTICLE UC-2

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.2. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la **zone UC** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UC-4** à **UC-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- 2.3. Les groupes de garages individuels de plus de 10 unités sont admis à condition qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- 2.4. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol

inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière.

- 2.5. Les annexes et les piscines ne sont autorisés sur une unité foncière que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activités.

## ARTICLE UC-3

### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

#### UC-3.1

#### MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de **prévoir la réalisation** :
- de 25% minimum de logements intermédiaires ou abordables pour les opérations entre 4 et 9 logements ;
  - de 25% de logements intermédiaires ou abordables et de 25% de logements locatifs sociaux minimum pour les opérations supérieures à 10 logements ;
  - de 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements intermédiaires ou abordables pour les opérations entre 2000 m<sup>2</sup> ou 4 lots et 3999 m<sup>2</sup> ou 9 lots ;
  - de 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements intermédiaires ou abordables et 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements locatifs sociaux pour les opérations à compter de 4000 m<sup>2</sup> ou 10 lots.
- Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

## UC-3.2

### MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

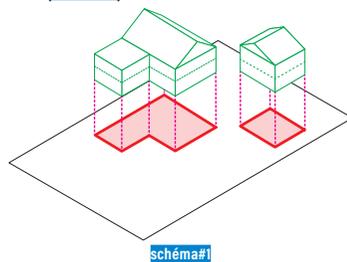
- 3.2.1. **Non réglementée.**

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE UC-4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UC-4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. L'emprise au sol des constructions et installations nouvelles **est limitée à 50% de la superficie du terrain** (schéma #1).



#### UC-4.2 HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

##### Rappel des définitions :

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant ou, le cas échéant, le niveau de côte de référence du PPRN, à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faitage ou le point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
  - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
  - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente.

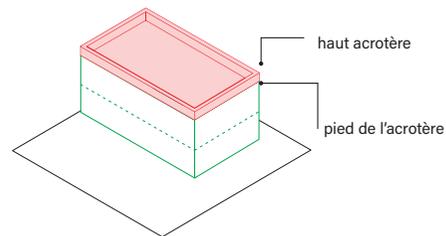


schéma #2

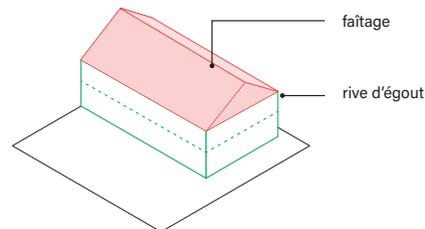


schéma #3

#### UC-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

4.2.1.1. La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-après :

- la hauteur maximale (HT) de toute construction,

à l'exception des annexes, **ne peut excéder 8,50 mètres (R+1+c)**, depuis le terrain naturel avant travaux (schéma #4).

- en sus de la prescription précédente, la hauteur des constructions à la rive d'égout (HF) **ne peut excéder 5,00 mètres** par rapport au niveau du terrain naturel (schéma #4).

4.2.1.2. **La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.**

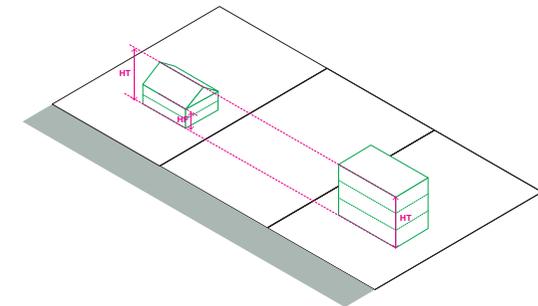


schéma #4

#### UC-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un

sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;

- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

### UC-4.3

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

**En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.**

#### UC-4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

4.3.1.1. **Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées** sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon (balcons, saillies compris) **en recul, avec un minimum de 5,00 mètres, de l'alignement des voies**, publiques ou privées ouvertes à la

circulation, existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue

(schéma #5).

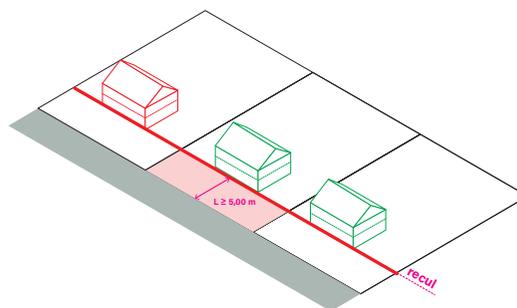


schéma #5

#### UC-4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.2.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale UC-4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (schéma #6) ;
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (schéma #7) ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;

- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

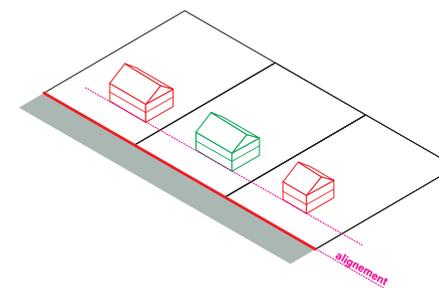


schéma #6

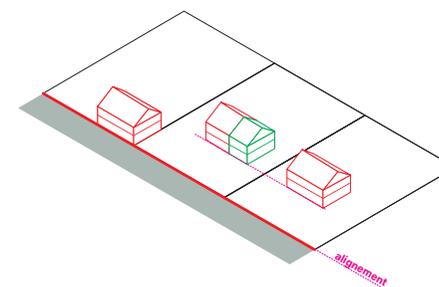


schéma #7

**UC-4.4****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

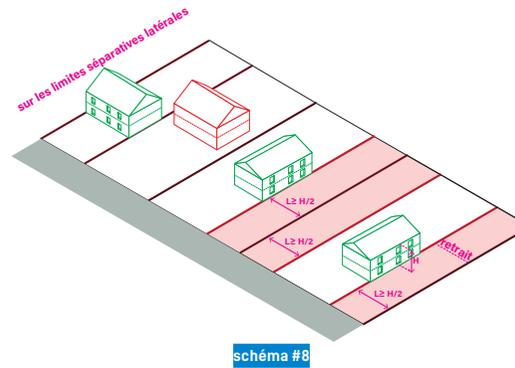


schéma #8

**UC-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC**

- 4.4.1.1. Les installations et les constructions, ou parties de construction nouvelles doivent être implantées (balcons, saillies compris) :
- sur **au moins une des deux limites séparatives latérales** (schéma #8) ;
  - **en cas de retrait**, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait ou marge d'isolement tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. **Dans tous les cas, cette distance de retrait ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres** (schéma #8).

**UC-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- 4.4.2.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.2. Les dispositions de l'article **UC-4.4.1** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

**UC-4.5****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- 4.5.1. **Non réglementée.**

**ARTICLE UC-5****QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES****UC-5.1****OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX**

- 5.1.1. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.2. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.3. Les dispositions de l'article **UC-5** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 5.1.4. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout projet doit respecter les recommandations de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.

**UC-5.2****VOLUMES**

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine

est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

- 5.2.2. Des variations des lignes de faîtage et d'égout de toiture (d'au moins 20 centimètres) doivent être prévues dès lors que le linéaire de bâti sur rue dépasse 15,00 mètres.

### UC-5.3

#### FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis parmi les tonalités de matériaux précisées dans la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques

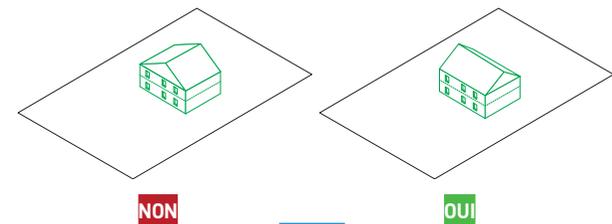
creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être avec une finition type enduit lissé ou taloché de teinte blanche.

- 5.3.5. Les matériaux traditionnels apparents en pierre de taille ou moellons doivent avoir des joints pleins du ton du matériau employé et arasé au nu de celui-ci.
- 5.3.6. Les prescriptions de l'article **UC-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.
- 5.3.7. Par ailleurs, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :
- béton lasuré,
  - béton matricé,
  - bardage bois,
  - bardage composite.
- L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

### UC-5.4

#### TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faîtage parallèle au plus grand côté (**schéma #9**). Les pentes de toiture ne doivent pas excéder une pente comprise entre 25 et 33%.



- 5.4.3. Les toitures à croupe ne sont admises que pour les volumes bâti comportant un étage.
- 5.4.4. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci peuvent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
  - et/ou agriculture urbaine ;
  - et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
  - et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.
- 5.4.5. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être :
- en tuiles de terre cuite creuse ou tuiles canal mécanique dans des gammes de teinte rouge, orangé, ocre mais d'aspect mat, c'est-à-dire ni peintes, ni vernies ;
  - ou d'aspect tuile mécanique plate si le tissu environnant le justifie (notamment les constructions balnéaires) ou, encore, s'il s'agit d'une extension de construction existante déjà couverte avec ce type de tuile.
- 5.4.6. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant sont prohibés quelque soit l'emprise au sol des

constructions ou installations projetées.

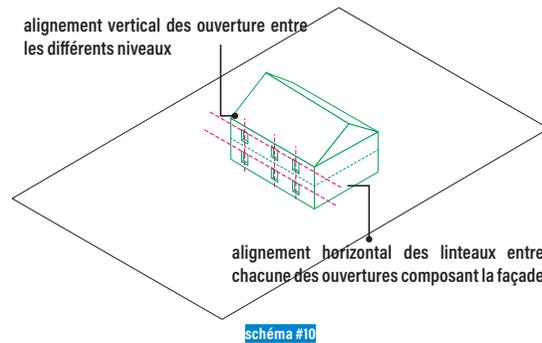
- 5.4.7. Les rives d'égout sur les pignons doivent être réalisées à la saintongeaise, à savoir avec des tuiles de courant formant la rive. La saillie des tuiles sur les murs gouttereaux ne doivent pas excéder 15 cm du nu de la façade si aucun dispositif de gouttière. Dans le cas de mise en place d'une gouttière, celle-ci devant être de forme demi cylindrique soit en zinc, soit teinte dans les tons de l'enduit de la façade, cette saillie doit être comprise entre 7 et 12 cm.
- 5.4.8. Aucun débord de toiture maçonné, ni planches de calfeutrement ou coffre fermé n'est autorisé en égout de toiture.
- 5.4.9. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Ces dispositifs doivent être intégrés dans la composition de la couverture, ou sur-imposés au dessus de la couverture existante.
- 5.4.10. Les prescription de l'article **UC-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

### UC-5.5

#### OUVERTURES DES FAÇADES ET MENUISERIES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique

dûment justifié (schéma #10).



- 5.5.2. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges, dans une proportion telle que la hauteur soit comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes.
- 5.5.3. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.5. Les dispositifs de barreaux de défense de baie doivent être droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- 5.5.6. Nonobstant les prescriptions de l'article **UC-5.5.2**, les petits percements de type "babouettes" peuvent

être admis à la condition d'être situés à l'étage.

- 5.5.7. La pose de volets battants est obligatoire sans barre oblique.
- 5.5.8. L'emploi du bois est à privilégier tant pour les fenêtres que pour les portes ou encore les volets.
- 5.5.9. La porte d'entrée doit être de la même couleur que les volets.
- 5.5.10. Si le projet prévoit des appuis de fenêtre, ceux-ci doivent être réduits à la largeur de l'ouverture. En outre, ces appuis doivent présenter une saillie par rapport au nu de la façade de 7 cm maximum et une épaisseur maximale de 12 cm.
- 5.5.11. Les menuiseries extérieures (ferrures comprises) doivent respecter l'aspect et la palette de couleurs de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron"**, tel qu'annexé au présent règlement.

### UC-5.6

#### CLÔTURES

##### UC-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

- 5.6.1.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2012, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.1.5. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton toute hauteur ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
  - les panneaux occultant tels que les bâches tendues, les claustras, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.
- 5.6.1.6. Les clôtures doivent être réalisées :
- soit maçonnées avec un mur plein en blanc ou en appareillage pierres ;
  - soit avec un mur-bahut maçonnées en blanc ou en appareillage pierres, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, barreaudage métallique, lisses de bois) ;
  - soit avec un grillage ou une grille doublé par un écran végétalisé (haies, arbustes, ...).
- Pour les deux derniers alinéas, des dispositifs occultant légers sont néanmoins acceptés dans la structure grillagée à condition d'être néanmoins ajourés (type lamelle de bois).
- 5.6.1.7. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

#### UC-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LA PROFONDEUR DES MARGES DE REcul

- 5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, **doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum** jusqu'à la profondeur de l'alignement de la construction (schéma #11).

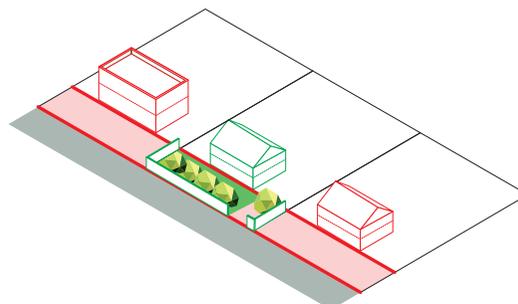


schéma #11

- 5.6.2.2. En cas de mur plein, la finition doit être arrondie ou droite éventuellement recouvert de tuiles de couverture posées dans le sens de la longueur. Les murs doivent être en pierre ou maçonnés et peints en blanc.
- 5.6.2.3. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.
- 5.6.2.4. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture (sans saillie donnant sur la voie publique). Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

#### UC-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives **doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.**

#### UC-5.7

#### LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

**UC-5.8****ANNEXES ET LOCAUX ACCESSOIRES**

- 5.8.1. Les annexes et locaux accessoires sont autorisés dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée et de plain-pied.
- 5.8.2. Les annexes et locaux accessoires des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux). Néanmoins, dans le cas d'annexe inférieure ou égale à 25,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, celle-ci peut être réalisée en structure légère : les parois doivent être en bois, lasuré et peint ou en bois brut traité à cœur ; la couverture doit être en bardeaux bitumineux de teinte foncée ou en tuiles de terres cuites.
- 5.8.3. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,50 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin.

**UC-5.9****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTION EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU****UC-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN**

- 5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.
- 5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

**UC-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES**

- 5.9.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine.

**UC-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES**

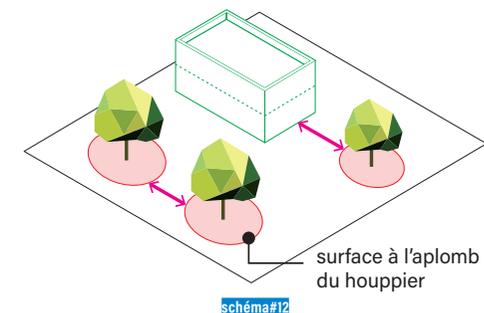
- 5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.
- 5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

**UC-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES**

- 5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.
- 5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.
- 5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

**ARTICLE UC-6****TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****UC-6.1****OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

- 6.1.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement, même perméable. Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances minimales suivantes sont demandées : 5,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions (schéma #12).



- 6.1.3. Les plantations doivent être 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).

- 6.1.4. L'utilisation d'essences invasives ou exotiques est interdite.
- 6.1.5. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de deux places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre par tranche de 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma#13).
  - Elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
  - Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

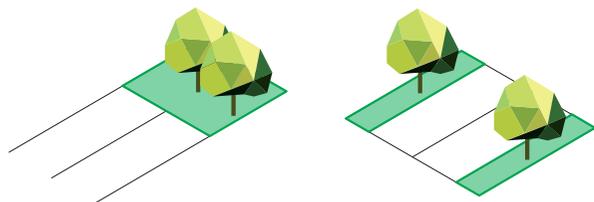


schéma #13

- 6.1.6. En **zone UC**, le coefficient de pleine terre **ne peut être inférieur à 40%**.

### UC-6.2

#### ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

##### UC-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1.1. Les arbres identifiés au plan de zonage doivent être maintenus.
- 6.2.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UC-6.2.1.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :
  - à la sécurité publique;
  - ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié;
 à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.
- 6.2.2.3. Les dispositions de l'article **UC-6.2.1** ne s'appliquent dans le cadre des installations, ouvrages, aménagements, travaux et constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

##### UC-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

- 6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.
- 6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- 6.2.2.4. Dans ces espaces sont autorisés :
  - les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m<sup>2</sup>) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés;
  - les extensions du bâti (limitées à 20,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés;
  - les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.
- 6.2.2.5. Les dispositions de l'article **UC-6.2.2** ne s'appliquent dans le cadre des installations, ouvrages, aménagements, travaux et constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

##### UC-6.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS EXISTANTS OU À CRÉER À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.113-1 ET L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou

à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

### UC-6.3

#### DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux

pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales peut être envisagé selon les normes et la réglementation en vigueur.

6.3.6. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

### ARTICLE UC-7

#### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

### UC-7.1

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### UC-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

à la condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

**Nota :** lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme



ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

#### **UC-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS**

7.1.2.1. Dans le cadre de la construction de plus de 5 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération. En ce cas, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 5 logements créés.

**Nota :** les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent

pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

7.1.2.2. Pour les autres destinations autorisées, le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'activité.

#### **UC-7.1.3. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS**

7.1.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles.

#### **UC-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP**

7.1.4.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

#### **UC-7.1.5. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE**

7.1.5.1. Les normes fixées au paragraphe **UC-7.2** doivent être

appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe **UC-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

#### **UC-7.2**

#### **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS**

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

## NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION HABITATION

**Logement** : Il est exigé :

- 1 place minimum par tranche entamée de 80,00 m<sup>2</sup> de surface plancher.

**Logement locatifs financés par un prêt de l'État** : Il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.

**Places visiteurs** : Pour les constructions de deux logements et plus, il est exigé :

- 0,2 place de stationnement par lot ou par logement.

## NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS

- La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

**UC-7.3****NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS**

- 7.3.1. Le nombre et les dimensionnements des places de stationnement pour les vélos doivent respecter les normes et réglementations en vigueur (cf **Annexe F du présent règlement**). Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

**UC-7.4****DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU****UC-7.4.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS**

- 7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du plu

à la condition qu'aucun nouveau logement ne soit créé.

- 7.4.1.2. Pour les extensions et/ou surélévations créant plus de 80,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cadre d'un nouveau logement, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction, soit 1 place par tranche de 80,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**UC-7.4.2. CAS POUR LES DIVISIONS**

- 7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

**UC-7.4.3. CAS POUR LES SUPPRESSIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT EXISTANTES**

- 7.4.3.1. Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings extérieurs, car ports, ...) ne peuvent être transformés ou supprimés sauf si le nombre de places initiales est restitué à l'intérieur de l'unité foncière

**SECTION III**  
**ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX****ARTICLE UC-8****DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****UC-8.1****ACCÈS**

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.1.3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.1.4. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute



difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

- 8.1.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.1.6. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ne peut être réalisé en **zone A** ou en **zone N**.

### **UC-8.2** **VOIES**

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. En outre, toute voie nouvelle créée doit permettre :
  - d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
  - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.2.3. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, y compris pour les terrains situés à l'angle de deux rues.
- 8.2.4. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

- 8.2.5. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.2.6. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

### **ARTICLE UC-9** **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

### **UC-9.1** **EAU POTABLE**

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à

satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- 9.1.5. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

### **UC-9.2** **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à

la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### UC-9.3

#### DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

### UC-9.4

#### ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets

ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

- 9.4.3. Dans le cadre de constructions de plus de 2 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas être exclusivement dédié à cet usage. Une aire de présentation des déchets est recommandée sur l'emprise foncière privée et doit être, dans la mesure du possible, directement accessible par les véhicules de collecte.
- 9.4.4. Dans le cas d'un projet avec point d'appoint volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

### UC-9.5

#### INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

##### UC-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES - RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants

: éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux...) est obligatoire.
- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

##### UC-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.
- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.
- 9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :
- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.
  - les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
  - les infrastructures d'accueil de communications

électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques.

9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

## UC-9.6

### DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la **zone UC** un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;

- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible. Ces dispositifs peuvent être implantés au sol en évitant toutefois de se faire au détriment de la végétation environnante. Dans ce cas, il est demandé à ce que ces dispositifs soient positionnés en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes, ...



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

schéma #14

- 9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 9.6.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements des sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.
- 9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- 9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.
- 9.6.7. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est

recommandée.

- 9.6.8. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UC-4.3** et **UC-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.
- 9.6.9. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UC-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- 9.6.10. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE UD**

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UD

Cette zone de densité plus faible correspond aux zones pavillonnaires diffus de Saint-Trojan-les-Bains au sein d'entités végétales plus ou moins denses.

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat.

### Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la **zone UD** est concernée par :

- la présence de **chemins à préserver** (chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- **des espaces verts protégés et arbres remarquables à préserver** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **zones humides à préserver** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **éléments bâtis remarquables** dits « petit patrimoine » qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

La **zone UD** est également concernée par :

- un aléa moyen de retrait gonflement des argiles ;
- un risque de sismicité modérée (zone 3) ;
- conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Trojan-les-Bains est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En sus de la réglementation, la **zone UD** est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2018. Elle est concernée par **des risques naturels relatifs à l'érosion marine, la submersion marine et l'incendie de forêt**. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**Nota :** Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie

leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UD ci-après.

#### ARTICLE UD-1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

##### UD-1.1

##### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UD.2).

- 1.1.1. Dans la zone UD du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.
- 1.1.2. **Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 10,00 mètres des limites d'emprise d'un Espace Boisé Classé (EBC) surfacique identifié au plan de zonage.**
- 1.1.3. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de

zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

DESTINATIONS/sous-destination	UD
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
<b>HABITATION</b>	
Logement	■
Hébergement	■
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	■
Salle d'art et de spectacles	■
Lieu de culte	■
Équipements sportifs	■
Autres équipements recevant du public	■

■ AUTORISÉES ■ ADMISES SOUS CONDITIONS ■ INTERDITES

## UD-1.2

### OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans la **zone UD** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrière;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiel de loisirs, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers;
  - le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs quelle que soit la durée;
  - les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers;
  - les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UD-2**;
  - les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens.

## ARTICLE UD-2

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient

liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
- ou à des aménagements hydrauliques et de travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.2. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la **zone UD** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UD-4** à **UD-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

2.3. Les groupes de garages individuels de plus de 10 unités sont admis à condition qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

2.4. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière.

2.5. Les annexes et les piscines ne sont autorisés sur une unité foncière que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage

d'habitation ou d'activités.

## ARTICLE UD-3

### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

#### UD-3.1

#### MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de **prévoir la réalisation :**

- de 25% minimum de logements intermédiaires ou abordables pour les opérations entre 4 et 9 logements;
- de 25% de logements intermédiaires ou abordables et de 25% de logements locatifs sociaux minimum pour les opérations supérieures à 10 logements;
- de 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements intermédiaires ou abordables pour les opérations entre 2000 m<sup>2</sup> ou 4 lots et 3999 m<sup>2</sup> ou 9 lots;
- de 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements intermédiaires ou abordables et 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements locatifs sociaux pour les opérations à compter de 4000 m<sup>2</sup> ou 10 lots.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

#### UD-3.2

#### MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. **Non réglementée.**

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE UD-4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UD-4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. L'emprise au sol des constructions et installations nouvelles est limitée à 30% de la superficie du terrain (schéma #1).

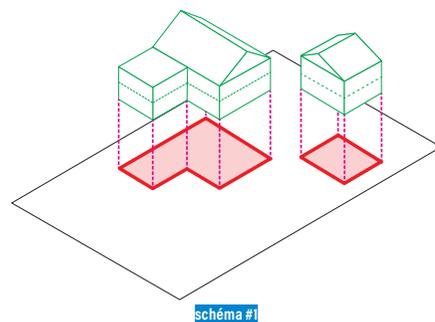


schéma #1

#### UD-4.2 HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

##### Rappel des définitions:

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant ou, le cas échéant, le niveau de côte de référence du PPRN, à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou le point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
  - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
  - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente.

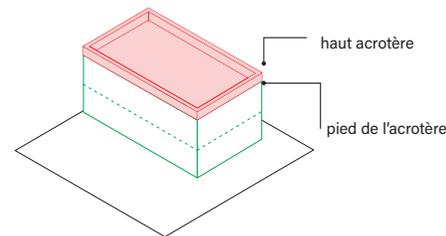


schéma #2

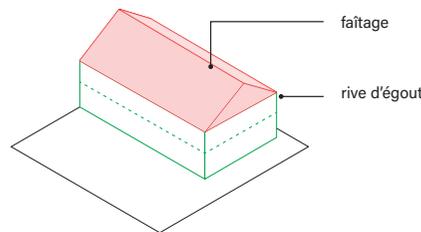


schéma #3

#### UD-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

4.2.1.1. La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-après :

- la hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, **ne peut excéder 8,50 mètres (R+1+c)**, depuis le terrain naturel avant travaux (schéma #4).
- en sus de la prescription précédente, la hauteur des constructions à la rive d'égout (HF) **ne peut excéder 5,00 mètres** par rapport au niveau du terrain naturel (schéma #4).

4.2.1.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

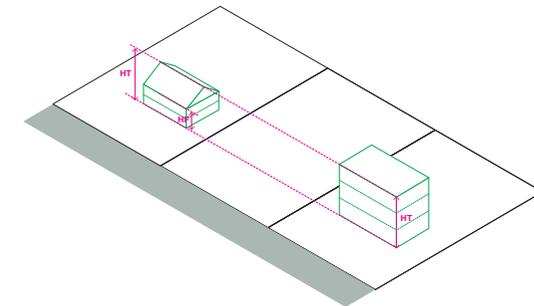


schéma #4

#### UD-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

#### UD-4.3

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

**En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.**

##### UD-4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

4.3.1.1. **Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées** sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon (balcons, saillies compris) **en recul de 5,00 mètres minimum de l'alignement des voies**, publiques ou

privées ouvertes à la circulation, existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma #5).

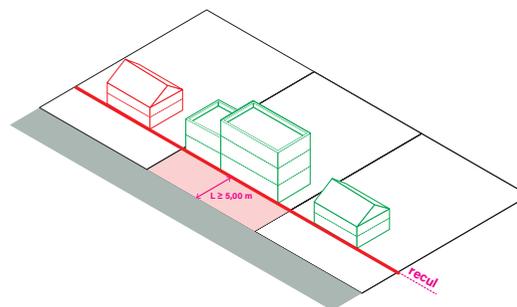


schéma #5

##### UD-4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.2.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale **UD-4.3.1** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (schéma #6) ;
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (schéma #7) ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des

espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;

- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

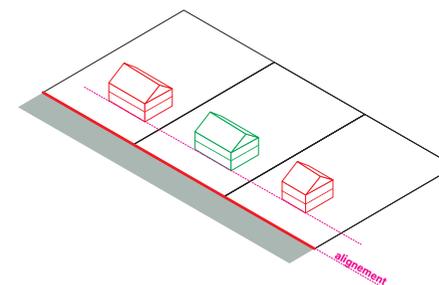


schéma #6

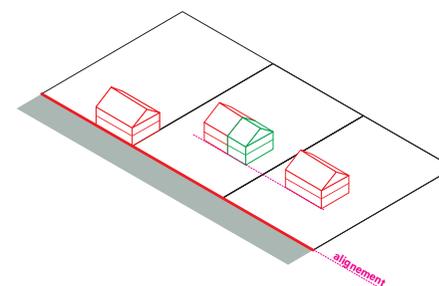


schéma #7

#### UD-4.4

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

**En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en**

jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. Ainsi les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

#### UD-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

4.4.1.1. Les installations et les constructions, ou parties de construction nouvelles doivent être implantées (balcons, saillies compris) :

- sur au moins une des deux limites séparatives latérales (schéma #8) ;
- en cas de retrait, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait ou marge d'isolement tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres (schéma #8).

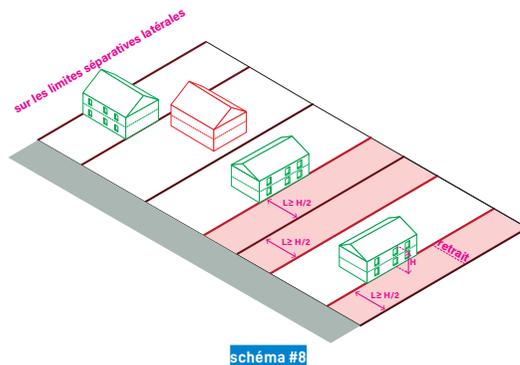


schéma #8

#### UD-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation

du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.2.2. Les dispositions de l'article UD-4.4.1 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### UD-4.5

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Non réglementée.

#### ARTICLE UD-5

#### QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### UD-5.1

#### OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.2. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.3. Les dispositions de l'article UD-5 ne s'appliquent pas

à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

5.1.4. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout projet doit respecter les recommandations de la Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron" annexée au présent règlement.

#### UD-5.2

#### VOLUMES

5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

5.2.2. Des variations des lignes de faitage et d'égout de toiture (d'au moins 20 centimètres) doivent être prévues dès lors que le linéaire de bâti sur rue dépasse 15,00 mètres.

#### UD-5.3

#### FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis parmi les tonalités de matériaux précisées

dans la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.

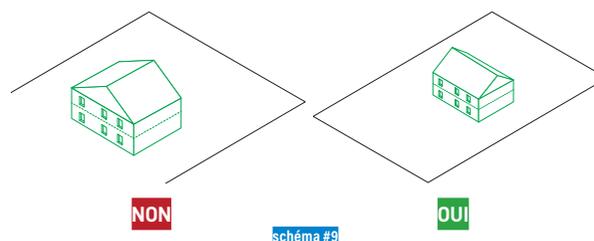
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- 5.3.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être avec une finition type enduit lissé ou taloché de teinte blanche.
- 5.3.5. Les matériaux traditionnels apparents en pierre de taille ou moellons doivent avoir des joints pleins du ton du matériau employé et arasé au nu de celui-ci.
- 5.3.6. Les prescriptions de l'article **UD-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.
- 5.3.7. Par ailleurs, au sein de la **zone UD** dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :
- béton lasuré,
  - béton matricé,
  - bardage bois,
  - bardage composite.

L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

#### UD-5.4

#### TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faitage parallèle au plus grand côté (**schéma #9**). Les pentes de toiture ne doivent pas excéder une pente comprise entre 25 et 33%.



- 5.4.3. Les toitures à croupe ne sont admises que pour les volumes bâti comportant un étage.
- 5.4.4. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci peuvent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables;
  - et/ou agriculture urbaine;
  - et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique;
  - et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.
- 5.4.5. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux

employés doivent être :

- en tuiles de terre cuite creuse ou tuiles canal mécanique dans des gammes de teinte rouge, orangé, ocre mais d'aspect mat, c'est-à-dire ni peintes, ni vernies;
  - ou d'aspect tuile mécanique plate si le tissu environnant le justifie (notamment les constructions balnéaires) ou, encore, s'il s'agit d'une extension de construction existante déjà couverte avec ce type de tuile.
- 5.4.6. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant sont prohibés quelque soit l'emprise au sol des constructions ou installations projetées.
- 5.4.7. Les rives d'égout sur les pignons doivent être réalisées à la saintongeaise, à savoir avec des tuiles de courant formant la rive. La saillie des tuiles sur les murs gouttereaux ne doit pas excéder 15 cm du nu de la façade si aucun dispositif de gouttière. Dans le cas de mise en place d'une gouttière, celle-ci devant être de forme demi cylindrique soit en zinc, soit teinte dans les tons de l'enduit de la façade, cette saillie doit être comprise entre 7 et 12 cm.
- 5.4.8. Aucun débord de toiture maçonné, ni planches de calfeutrement ou coffre fermé n'est autorisé en égout de toiture.
- 5.4.9. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions

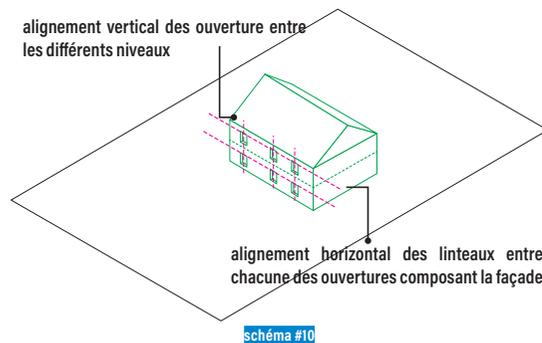
limitées). Ces dispositifs doivent être intégrés dans la composition de la couverture, ou sur-imposé au dessus de la couverture existante.

- 5.4.10. Les prescription de l'article **UD-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

### UD-5.5

#### OUVERTURES DES FAÇADES

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié (schéma #10).



- 5.5.2. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges, dans une proportion telle que la hauteur soit comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes.
- 5.5.3. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures

plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.

- 5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.
- 5.5.5. Les dispositifs de barreaux de défense de baie doivent être droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- 5.5.6. Nonobstant les prescriptions de l'article **UD-5.5.2**, les petits percements de type "babouettes" peuvent être admis à la condition d'être situés à l'étage.
- 5.5.7. La pose de volets battants est obligatoire sans barre oblique.
- 5.5.8. L'emploi du bois est à privilégier tant pour les fenêtres que pour les portes ou encore les volets.
- 5.5.9. La porte d'entrée doit être de la même couleur que les volets.
- 5.5.10. Si le projet prévoit des appuis de fenêtre, ceux-ci doivent être réduit à la largeur de l'ouverture. En outre, ces appuis doivent présenter une saillie par rapport au nu de la façade de 7 cm maximum et une épaisseur maximale de 12 cm.
- 5.5.11. Les menuiseries extérieures (ferrures comprises) doivent respecter l'aspect et la palette de couleurs de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron"**, tel qu'annexé au présent règlement.

### UD-5.6

#### CLÔTURES

##### UD-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- 5.6.1.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2012, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.1.5. Sont interdits les clôtures suivantes :
  - de type plaques de béton toute hauteur ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
  - les panneaux occultant tels que les bâches tendues, les claustras, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.
- 5.6.1.6. Les clôtures doivent être réalisées :
  - soit maçonnées avec un mur plein en blanc ou en appareillage pierres ;

- soit avec un mur-bahut maçonnées en blanc ou en appareillage pierres, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, barreaudage métallique, lisses de bois);
- soit avec un grillage ou une grille doublé par un écran végétalisé (haies, arbustes,...).

Pour les deux derniers alinéas, des dispositifs occultant légers sont néanmoins acceptés dans la structure grillagée à condition d'être néanmoins ajourés (type lamelle de bois).

5.6.1.7. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

#### UD-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LA PROFONDEUR DES MARGES DE REcul

5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum jusqu'à la profondeur de l'alignement de la construction (schéma #11).

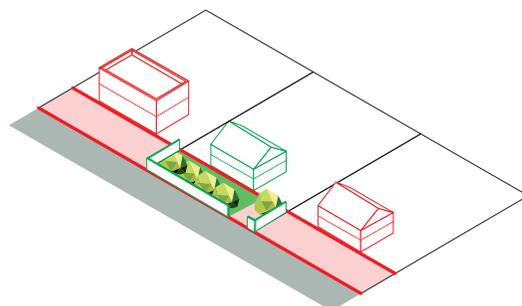


schéma #11

5.6.2.2. En cas de mur plein, la finition doit être arrondie ou droite éventuellement recouvert de tuiles de

couverture posées dans le sens de la longueur. Les murs doivent être en pierre ou maçonnés et peints en blanc.

5.6.2.3. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.2.4. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture (sans saillie donnant sur la voie publique). Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

#### UD-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

#### UD-5.7. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques,

etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

#### UD-5.8. ANNEXES

5.8.1. Les annexes et locaux accessoires sont autorisés dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée et de plain-pied.

5.8.2. Les annexes et locaux accessoires des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux). Néanmoins, dans le cas d'annexe inférieure ou égale à 25,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, celle-ci peut être réalisée en structure légère : les parois doivent être en bois, lasuré et peint ou en bois brut traité à cœur ; la couverture doit être en bardeaux bitumineux de teinte foncée ou en tuiles de terres cuites.

5.8.3. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,50 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin.

**UD-5.9****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU****UD-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN**

- 5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.
- 5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

**UD-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES**

- 5.9.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine.

**UD-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES**

- 5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.
- 5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

**UD-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES**

- 5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.
- 5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.
- 5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

**UD-5.10****OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME****Préambule**

**Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.**

- 5.10.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au

titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. 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.

- 5.10.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation peut être autorisée.
- 5.10.3. L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- 5.10.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décors spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- 5.10.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- 5.10.6. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- 5.10.7. Par ailleurs, les extensions sont 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 la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure

un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

5.10.8. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :

- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et niveaux, etc.) ;
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

5.10.9. Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

## ARTICLE UD-6

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

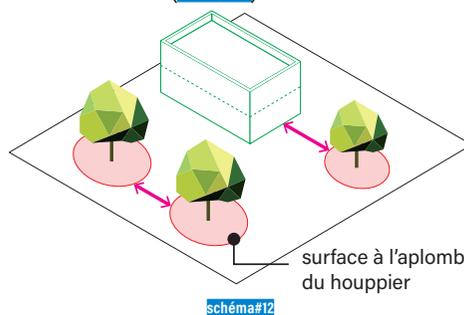
#### UD-6.1

#### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- 6.1.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement, même perméable.

Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances minimales suivantes sont demandées : 5,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions (schéma #12).



schéma#12

- 6.1.3. Les plantations doivent être 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).
- 6.1.4. L'utilisation d'essences invasives ou exotiques est interdite.
- 6.1.5. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de deux places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre par tranche de 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma#13).
- Elles sont aménagées de préférence en dalles

alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.

- Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

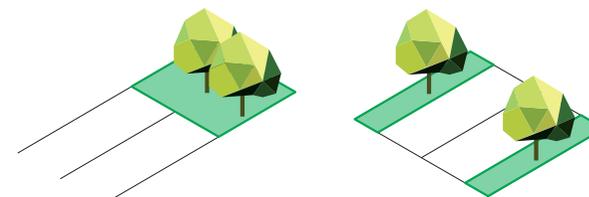


schéma #13

6.1.6. **En zone UD, le coefficient de pleine terre ne peut être inférieur à 50%.**

#### UD-6.2

#### ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

##### UD-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1.1. Les arbres identifiés au plan de zonage doivent être maintenus.
- 6.2.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UD-6.2.1.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :
- à la sécurité publique ;
  - ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ;
- à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.)

existantes dûment justifiées.

- 6.2.1.3. Les dispositions de l'article **UD-6.2.1** ne s'appliquent dans le cadre des installations, ouvrages, aménagements, travaux et constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

#### **UD-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

- 6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.
- 6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.
- 6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- 6.2.2.4. Dans ces espaces sont autorisés :
- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m<sup>2</sup>) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
  - les extensions du bâti (limitées à 20,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
  - les aménagements dans la mesure où leur forme et

leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

- 6.2.2.5. Les dispositions de l'article **UD-6.2.2** ne s'appliquent dans le cadre des installations, ouvrages, aménagements, travaux et constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

#### **UD-6.3**

#### **DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau

collectif d'évacuation des eaux pluviales peut être envisagé selon les normes et la réglementation en vigueur.

- 6.3.6. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

## ARTICLE UD-7

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

#### UD-7.1

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### UD-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

à la condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Nota :** lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme

ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

##### UD-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

7.1.2.1. Dans le cadre de la construction de plus de 5 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération. En ce cas, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 5 logements créés.

**Nota :** les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent

pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

##### UD-7.1.3. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles.

##### UD-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.4.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

##### UD-7.1.5. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.5.1. Les normes fixées au paragraphe UD-7.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un

lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots;

- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe **UD-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables;
- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

### UD-7.2

#### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

##### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION HABITATION

**Logement** : Il est exigé :

- 1 place minimum par tranche entamée de 80,00 m<sup>2</sup> de surface plancher.

**Logement locatifs financés par un prêt de l'État** : Il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.

**Places visiteurs** : Pour les constructions de deux logements et plus, il est exigé :

- 0,2 place de stationnement par lot ou par logement.

##### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS

- La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

### UD-7.3

#### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

- 7.3.1. Le nombre et les dimensionnements des places de stationnement pour les vélos doivent respecter les normes et réglementations en vigueur (cf **Annexe F du présent règlement**). Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

### UD-7.4

#### DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

##### UD-7.4.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS

- 7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du PLU à la condition qu'aucun nouveau logement ne soit créé.

- 7.4.1.2. Pour les extensions et/ou surélévations créant

plus de 80,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cadre d'un nouveau logement, le nombre de place de stationnement est déterminée au regard de la nouvelle superficie de construction, soit 1 place par tranche de 80,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### UD-7.4.2. CAS POUR LES DIVISIONS

- 7.4.2.1. En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il est demandé 1 place par logement créé.

##### UD-7.4.3. CAS POUR LES SUPPRESSIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT EXISTANTES

- 7.4.3.1. Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings extérieurs, car ports, ...) ne peuvent être transformés ou supprimés sauf si le nombre de places initiales est restitué à l'intérieur de l'unité foncière.

## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UD-8

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### UD-8.1

##### ACCÈS

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.  
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.1.3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.1.4. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute

difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

- 8.1.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.1.6. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ne peut être réalisé en **zone A** ou en **zone N**.

##### UD-8.2

##### VOIES

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. En outre, toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
  - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.2.3. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, y compris pour les terrains situés à l'angle de deux rues.
- 8.2.4. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

- 8.2.5. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.2.6. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

### ARTICLE UD-9

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

##### UD-9.1

##### EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à

satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- 9.1.5. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

### UD-9.2

#### ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à

la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### UD-9.3

#### DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

### UD-9.4

#### ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets

ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

- 9.4.3. Dans le cadre de constructions de plus de 2 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas être exclusivement dédié à cet usage. Une aire de présentation des déchets est recommandée sur l'emprise foncière privée et doit être, dans la mesure du possible, directement accessible par les véhicules de collecte.
- 9.4.4. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

### UD-9.5

#### INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

##### UD-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES - RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants

: éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux,...) est obligatoire.

9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

#### UD-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.

9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :

- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.
- les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
- les infrastructures d'accueil de communications

électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques.

9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

#### UD-9.6

#### DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

9.6.1. Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la **zone UD** un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de

sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

Ces dispositifs peuvent être implantés au sol en évitant toutefois de se faire au détriment de la végétation environnante. Dans ce cas, il est demandé à ce que ces dispositifs soient positionnés en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes, ...

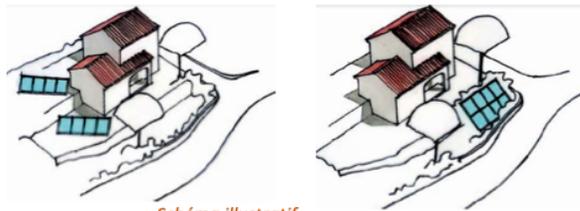


Schéma illustratif

Schéma illustratif

**A EVITER**

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

**A PRIVILEGIER**

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

schéma #14

- 9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- 9.6.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.
- 9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- 9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.
- 9.6.7. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est

recommandée.

- 9.6.8. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UD-4.3** et **UD-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.
- 9.6.9. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UD-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- 9.6.10. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE UE**

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UE

Cette zone est réservée à la réalisation des constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif. Elle regroupe des équipements publics ayant des vocations différentes (Centre Hélio Marin, Foyer départemental de Lannelongue, l'école élémentaire, Fun Park, ...).

### Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la **zone UE** est concernée par :

- la présence de **chemins à préserver** (chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **espaces verts protégés et arbres remarquables à préserver** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- **des éléments bâtis remarquables** dits « petit patrimoine » qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

La **zone UE** est également concernée par :

- un aléa moyen de retrait gonflement des argiles ;
- un risque de sismicité modérée (zone 3) ;
- conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Trojan-les-Bains est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En sus de la réglementation, la **zone UE est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2018. Elle est concernée par **des risques naturels relatifs à l'érosion marine, la submersion marine et l'incendie de forêt**. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et

obligations diverses qui affectent la zone.

**Nota :** Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

## SECTION I

DESTINATION DES  
CONSTRUCTIONS, USAGES DES  
SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» et le Titre 02 «Dispositions communes à toutes les zones» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UE ci-après.

## ARTICLE UE-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES  
DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

## UE-1.1

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UE.2).

- 1.1.1. Dans la zone UE du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.
- 1.1.2. Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 10,00 mètres des limites d'emprise d'un Espace Boisé Classé (EBC) surfacique identifié au plan de zonage.

- 1.1.3. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

DESTINATIONS/sous-destination	UE
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
<b>HABITATION</b>	
Logement	■
Hébergement	■
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	■
Salle d'art et de spectacles	■
Lieu de culte	■
Équipements sportifs	■
Autres équipements recevant du public	■

■ AUTORISÉES ■ ADMISES SOUS CONDITIONS ■ INTERDITES

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES À URBANISERDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES

ANNEXES

## UE-1.2

### OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans la **zone UE** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrière;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article **UE-2**;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravanning, l'aménagement de parcs résidentiel de loisirs, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers;
  - le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs quelle que soit la durée.
  - les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers;
  - les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UE-2**;
  - les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens.

## ARTICLE UE-2

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1.1. Les constructions à destination de logements sont autorisés à condition :
- d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement des équipements autorisés, sous la forme de gardiennage ou d'accueil;
  - et d'être strictement liés aux activités et usages autorisés.
- 2.1.2. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.1.3. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du

paysage, d'un monument historique ou d'un site;

- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

- 2.1.4. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière.

## ARTICLE UE-3

### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

#### UE-3.1

##### MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. **Non réglementée.**

#### UE-3.2

##### MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Non réglementée.**

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE UE-4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UE-4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

##### 4.1.1. Non réglementée.

#### UE-4.2 HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

##### Rappel des définitions :

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant ou, le cas échéant, le niveau de côte de référence du PPRN, à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faitage ou le point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
  - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
  - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente.

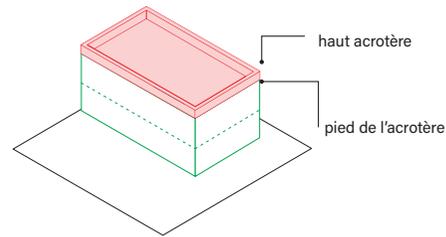


schéma #1

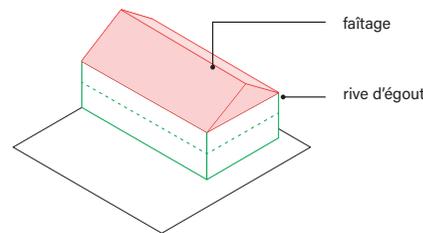


schéma #2

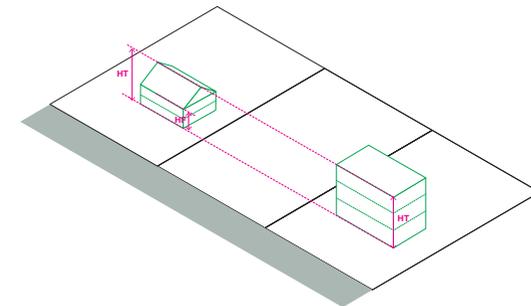


schéma #3

#### UE-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

4.2.1.1. La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-après :

- la hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder **10,00 mètres**, depuis le terrain naturel avant travaux (schéma #3).

4.2.1.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à **3,50 mètres**.

#### UE-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

### UE-4.3

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

##### UE-4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

4.3.1.1. **Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées** sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon :

- **soit à l'alignement des voies**, publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;
- **soit en recul d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies**, publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma #4).

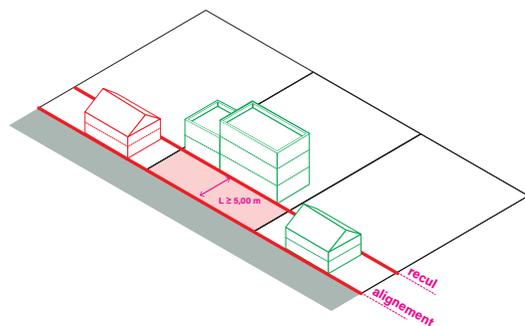


schéma #4

4.3.1.2. Les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation par l'extérieur) ou à l'utilisation des énergies renouvelables) sont autorisés :

- en cas d'implantation à l'alignement, ces dispositifs sont autorisés à partir de 3,00 mètres au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 0,30 mètre maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

##### UE-4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.2.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale de l'article UE-4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (schéma #5) ;
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (schéma #6) ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement

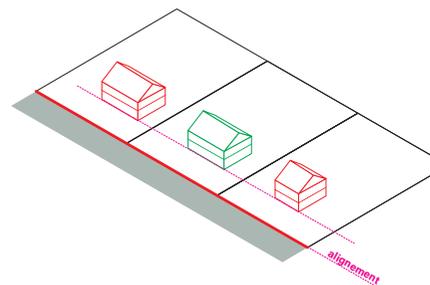


schéma #5

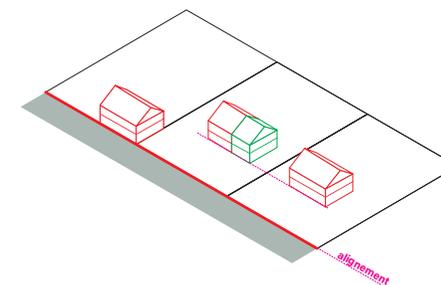


schéma #6

- des services publics et/ou d'intérêt collectif ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

### UE-4.4

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### UE-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

4.4.1.1. **Les installations et les constructions, ou parties de construction nouvelles doivent être implantées** (balcons, saillies compris) :

- sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- en cas de retrait des limites séparatives, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres (schéma #7).

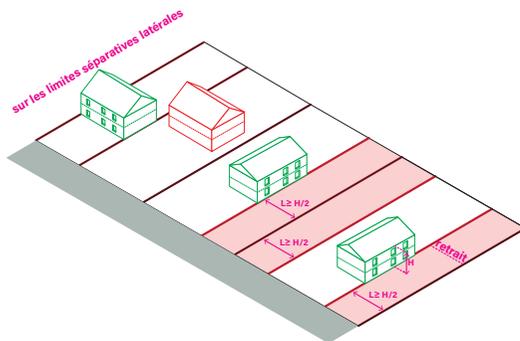


schéma #7

#### UE-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

#### UE-4.5

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

#### ARTICLE UE-5

#### QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### UE-5.1

#### OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.2. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout projet doit respecter les recommandations de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.

#### UE-5.2

#### VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse.

Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

#### UE-5.3

#### FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis parmi les tonalités de matériaux précisées dans la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être



avec une finition type enduit lissé ou taloché de teinte blanche.

- 5.3.5. Les prescriptions de l'article **UE-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.
- 5.3.6. Par ailleurs, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :
- béton lasuré,
  - béton matricé
  - bardage bois,
  - bardage composite.

L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

#### **UE-5.4**

##### **TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE**

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci peuvent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
  - et/ou agriculture urbaine ;
  - et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
  - et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.
- 5.4.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles

plastiques, plaques en fibrociment est interdit. Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant sont prohibés quelque soit l'emprise au sol des constructions ou installations projetées.

- 5.4.4. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Ces dispositifs doivent être intégrés dans la composition de la couverture, ou sur-imposés au dessus de la couverture existante.
- 5.4.5. Les prescriptions de l'article **UE-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

#### **UE-5.5**

##### **OUVERTURES DES FAÇADES ET MENUISERIES**

- 5.5.1. Les menuiseries extérieures (ferrures comprises) doivent respecter l'aspect et la palette de couleurs de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron"**, tel qu'annexé au présent règlement.

#### **UE-5.6**

##### **CLÔTURES**

###### **UE-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et

de sécurité pour la circulation routière.

- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- 5.6.1.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2012, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.1.5. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton toute hauteur ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
  - les panneaux occultant tels que les bâches tendues, les claustras, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.
- 5.6.1.6. Les clôtures doivent être réalisées :
- soit maçonnées avec un mur plein en blanc ou en appareillage pierres ;
  - soit avec un mur-bahut maçonnées en blanc ou en appareillage pierres, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, barreaudage métallique, lisses de bois) ;
  - soit avec un grillage ou une grille doublé par un écran végétalisé (haies, arbustes, ...).
- Pour les deux derniers alinéas, des dispositifs

occultant légers sont néanmoins acceptés dans la structure grillagée à condition d'être néanmoins ajourés (type lamelle de bois).

- 5.6.1.7. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

#### UE-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LA PROFONDEUR DES MARGES DE RECVL

- 5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum.
- 5.6.2.2. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.
- 5.6.2.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture (sans saillie donnant sur la voie publique). Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

#### UE-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

#### UE-5.7

##### LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans

le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

#### UE-5.8

##### ANNEXES ET LOCAUX ACCESSOIRES

- 5.8.1. Les annexes des constructions doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

#### UD-5.9

##### OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

###### Préambule

**Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.**

- 5.9.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. 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.
- 5.9.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation peuvent être autorisée.
- 5.9.3. L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- 5.9.4. Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décors spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de



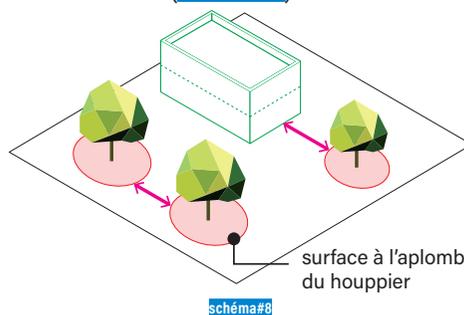
bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

- 5.9.5. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- 5.9.6. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- 5.9.7. Par ailleurs, les extensions sont 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 la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- 5.9.8. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
  - l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments;
  - la composition des façades et les ouvertures (symétries des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.);
  - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).
- 5.9.9. Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

**ARTICLE UE-6**  
**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**  
**DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES**  
**CONSTRUCTIONS**

**UE-6.1**  
**OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES**  
**LIBRES ET DE PLANTATIONS**

- 6.1.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement, même perméable. Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances minimales suivantes sont demandées : 5,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions (schéma #8).



- 6.1.3. Les plantations doivent être 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).

- 6.1.4. L'utilisation d'essences invasives ou exotiques est interdite.
- 6.1.5. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de deux places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre par tranche de 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma #9).
  - Elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
  - Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

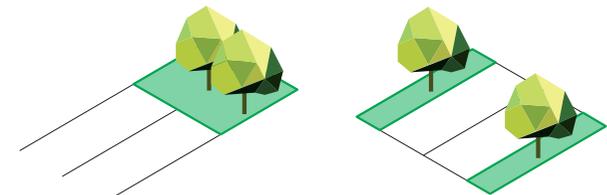


schéma #9

- 6.1.6. **En zone UE, le coefficient de pleine terre ne peut être inférieur à 25%.**

**UE-6.2****ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME****UE-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

- 6.2.1.1. Les arbres identifiés au plan de zonage doivent être maintenus.
- 6.2.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UE-6.2.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :
- à la sécurité publique;
  - ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié;
- à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.

**UE-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

- 6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.
- 6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.
- 6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le

développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

- 6.2.2.4. Dans ces espaces sont autorisés :
- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m<sup>2</sup>) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés;
  - les extensions du bâti (limitées à 20,00m<sup>2</sup> d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés;
  - les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

**UE-6.3****DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement

(voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

- 6.3.5. En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales peut être envisagé selon les normes et la réglementation en vigueur.
- 6.3.6. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique. En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018

## ARTICLE UE-7

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

#### UE-7.1

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### UE-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- à la condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Nota :** lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme

ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

##### UE-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées

en complément des normes de stationnement exigibles.

##### UE-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

##### UE-7.1.4. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.4.1. Les normes fixées au paragraphe **UE-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des

installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe **UE-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables;

- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

**UE-7.2****NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS**

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans le tableau ci-après.

**NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS**

- La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

**UE-7.3****NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS**

- 7.3.1. Le nombre et les dimensionnements des places de stationnement pour les vélos doivent respecter les normes et réglementations en vigueur (cf **Annexe F du présent règlement**). Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

**ARTICLE UE-8****DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****UE-8.1  
ACCÈS**

8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.

8.1.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

- 8.1.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.1.5. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en **zone A** ou en **zone N**.

**UE-8.2  
VOIES**

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. En outre, toute voie nouvelle créée doit permettre :

- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.3. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux.

8.2.4. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

8.2.5. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des

véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

- 8.2.6. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

## **ARTICLE UE-9** **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

### **UE-9.1** **EAU POTABLE**

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les

normes en vigueur.

- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### **UE-9.2** **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs

doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### **UE-9.3** **DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

### **UE-9.4** **ORDURES MÉNAGÈRES**

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas être exclusivement dédié à

cet usage. Une aire de présentation des déchets est recommandée sur l'emprise foncière privée et doit être, dans la mesure du possible, directement accessible par les véhicules de collecte.

### UE-9.5

#### INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

##### UE-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES - RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.
- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux...) est obligatoire.
- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

##### UE-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications

électroniques suffisamment dimensionnés.

- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.
- 9.5.2.3. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

### UE-9.6

#### DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.6.1. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.
- 9.6.2. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public. Ces dispositifs peuvent être implantés au sol en évitant toutefois de se faire au détriment de la végétation environnante. Dans ce cas, il est demandé à ce que ces dispositifs soient positionnés

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

#### A PRIVILEGIER

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

schéma #10

- 9.6.3. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE UH**

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UH

La **zone UH** recouvre des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur des espaces naturels. Ces zones de faible densité correspondent aux habitations dont une sur-densification poserait des problèmes notamment en terme de gestion des risques naturels majeurs, de réseaux et d'intégration paysagère. Elles sont occupées par un habitat souvent individuel de densité faible. Le règlement de la zone ne permettra que l'extension limitée des constructions existantes.

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat.

### Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la **zone UH** est concernée par :

- la présence de **chemins à préserver** (chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- **des espaces verts protégés et arbres remarquables à préserver** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;

La **zone UH** est également concernée par :

- un aléa moyen de retrait gonflement des argiles ;
- un risque de sismicité modérée (zone 3) ;
- conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Trojan-les-Bains est classée en

catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En sus de la réglementation, la **zone UH est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2018. Elle est concernée par des **risques naturels relatifs à l'érosion marine, la submersion marine et l'incendie de forêt**. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**Nota :** Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

## SECTION I

DESTINATION DES  
CONSTRUCTIONS, USAGES DES  
SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» et le Titre 02 «Dispositions communes à toutes les zones» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UH ci-après.

## ARTICLE UH-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES  
DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

## UH-1.1

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UH.2).

- 1.1.1. Dans la zone UH du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.
- 1.1.2. Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 10,00 mètres des limites d'emprise d'un Espace Boisé Classé (EBC) surfacique identifié au plan de zonage.

DESTINATIONS/sous-destination	UH
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	■
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
<b>HABITATION</b>	■
Logement	■
Hébergement	■
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	■
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	■
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	■
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	■
Salle d'art et de spectacles	■
Lieu de culte	■
Équipements sportifs	■
Autres équipements recevant du public	■

■ AUTORISÉES ■ ADMISES SOUS CONDITIONS ■ INTERDITES

## UH-1.2

## OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans la zone UH du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiel de loisirs, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
  - le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs quelle que soit la durée.
  - Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
  - les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UH-2 ;
  - les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens.

## ARTICLE UH-2

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1.1. Sont seules autorisées les extensions mesurées et limitées des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et légalement édifiées. En ce cas, les extensions sont limitées à 30 m<sup>2</sup> maximum et au total de l'emprise au sol initiale du bâtiment faisant l'objet de l'extension, sans pour autant dépasser le seuil de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total. Cette extension ne doit pas conduire à la création d'un nouveau logement.
- 2.1.2. Les travaux de réhabilitation, de restructuration, de mise aux normes à la condition expresse que ceux-ci ne conduisent pas à augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.
- 2.1.3. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.1.4. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière.

- 2.1.5. Les annexes et les piscines ne sont autorisés sur une unité foncière que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation.
- 2.1.6. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.
- 2.1.7. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements et les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics relatifs aux services et réseaux d'infrastructures, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## ARTICLE UH-3

### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

#### UH-3.1

#### MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. **Non réglementée.**

#### UC-3.2

#### MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Non réglementée.**

## SECTION II

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE UH-4

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UH-4.1

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.1.1. **Non réglementée.**

#### UH-4.2

#### HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

##### UH-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

- 4.2.1.1. La hauteur des extensions autorisées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment initial.

##### UH-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
  - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions.
- 4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

### UH-4.3

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

##### UH-4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon (balcons, saillies compris) dans la continuité du bâti initial, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation.

##### UH-4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.2.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies dans l'article **UH-4.3.1** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

### UH-4.4

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### UH-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

4.4.1.1. **Les installations et les constructions, ou parties de construction nouvelles peuvent être implantées (balcons, saillies compris) :**

- sur les limites séparatives (schéma #1) ;
- ou en retrait. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait ou marge d'isolement tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. **Dans tous les cas, cette distance de retrait ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres (schéma #1).**

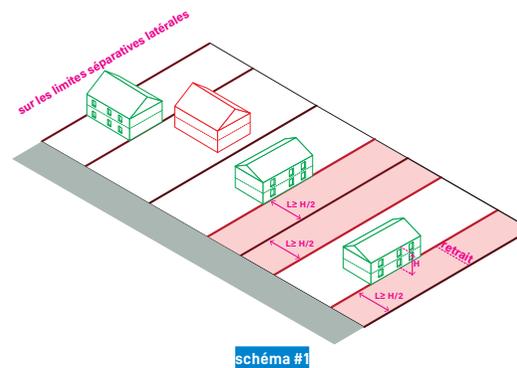


schéma #1

##### UH-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le

prolongement des murs existants.

4.4.2.2. Les dispositions de l'article **UH-4.4** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

### UH-4.5

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. **Non réglementée.**

### ARTICLE UH-5

#### QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### UH-5.1

#### OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.2. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.3. Les dispositions de l'article **UH-5** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou

d'intérêt collectif.

- 5.1.4. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout projet doit respecter les recommandations de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.

#### **UH-5.2** **VOLUMES**

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

#### **UH-5.3** **FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis parmi les tonalités de matériaux précisées dans la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts

d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

- 5.3.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être avec une finition type enduit lissé ou taloché de teinte blanche.

- 5.3.5. Les matériaux traditionnels apparents en pierre de taille ou moellons doivent avoir des joints pleins du ton du matériau employé et arasé au nu de celui-ci. Les parties en pierre de taille doivent être laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans sur-épaisseur sur le parement de la pierre de taille.

- 5.3.6. Les prescriptions de l'article **UH-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

- 5.3.7. Par ailleurs, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :
- béton lasuré,
  - béton matricé
  - bardage bois,
  - bardage composite.

L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

#### **UH-5.4**

#### **TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE**

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

- 5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faitage parallèle au plus grand côté. Les pentes de toiture ne doivent pas excéder une pente comprise entre 25 et 33%.

- 5.4.3. Les toitures à croupe ne sont admises que pour les volumes bâti comportant un étage.

- 5.4.4. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci peuvent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
  - et/ou agriculture urbaine ;
  - et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
  - et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

- 5.4.5. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être :

- en tuiles de terre cuite creuse ou tuiles canal mécanique dans des gammes de teinte rouge, orangé, ocre mais d'aspect mat, c'est-à-dire ni peintes, ni vernies ;
- ou d'aspect tuile mécanique plate si le tissu environnant le justifie (notamment les constructions balnéaires) ou, encore, s'il s'agit d'une extension de construction existante déjà couverte avec ce type de tuile.

- 5.4.6. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.

Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant sont prohibés quelque soit l'emprise au sol des constructions ou installations projetées.

5.4.7. Les rives d'égoût sur les pignons doivent être réalisées à la saintongeaise, à savoir avec des tuiles de courant formant la rive. La saillie des tuiles sur les murs gouttereaux ne doivent pas excéder 15 cm du nu de la façade si aucun dispositif de gouttière. Dans le cas de mise en place d'une gouttière, celle-ci devant être de forme demi cylindrique soit en zinc, soit teinte dans les tons de l'enduit de la façade, cette saillie doit être comprise entre 7 et 12 cm.

5.4.8. Aucun débord de toiture maçonné, ni planches de calfeutrement ou coffre fermé n'est autorisé en égoût de toiture.

5.4.9. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Ces dispositifs doivent être intégrés dans la composition de la couverture, ou sur-imposés au dessus de la couverture existante.

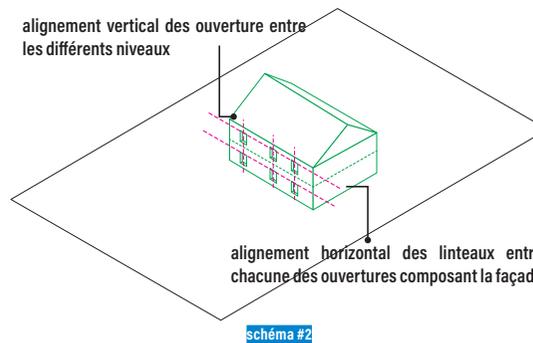
5.4.10. Les prescriptions de l'article **UH-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

### UH-5.5

#### OUVERTURES DES FAÇADES

5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer,

en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié.



5.5.2. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges, dans une proportion telle que la hauteur soit comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes.

5.5.3. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.

5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

5.5.5. Les dispositifs de barreaux de défense de baie doivent être droits, verticaux et mis en épaisseur du

mur.

5.5.6. Nonobstant les prescriptions de l'article **UH-5.5.2**, les petits percements de type "babouettes" peuvent être admis à la condition d'être situés à l'étage.

5.5.7. La pose de volets battants est obligatoire sans barre oblique.

5.5.8. L'emploi du bois est à privilégier tant pour les fenêtres que pour les portes ou encore les volets.

5.5.9. La porte d'entrée doit être de la même couleur que les volets.

5.5.10. Si le projet prévoit des appuis de fenêtre, ceux-ci doivent être réduits à la largeur de l'ouverture. En outre, ces appuis doivent présenter une saillie par rapport au nu de la façade de 7 cm maximum et une épaisseur maximale de 12 cm.

5.5.11. Les menuiseries extérieures (ferrures comprises) doivent respecter l'aspect et la palette de couleurs de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron"**, tel qu'annexé au présent règlement.

### UH-5.6

#### CLÔTURES

##### UH-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est

demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.1.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2012, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.

5.6.1.5. Sont interdits les clôtures suivantes :

- de type plaques de béton toute hauteur ;
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
- les panneaux occultant tels que les bâches tendues, les claustras, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.

5.6.1.6. Les clôtures doivent être réalisées :

- soit maçonnées avec un mur plein en blanc ou en appareillage pierres ;
- soit avec un mur-bahut maçonnées en blanc ou en appareillage pierres, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, barreaudage métallique, lisses de bois) ;
- soit avec un grillage ou une grille doublé par un écran végétalisé (haies, arbustes, ...).

Pour les deux derniers alinéas, des dispositifs occultant légers sont néanmoins acceptés dans la structure grillagée à condition d'être néanmoins ajourés (type lamelle de bois).

5.6.1.7. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est

également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

#### UH-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LA PROFONDEUR DES MARGES DE REcul

5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum jusqu'à la profondeur de l'alignement de la construction (schéma #3).

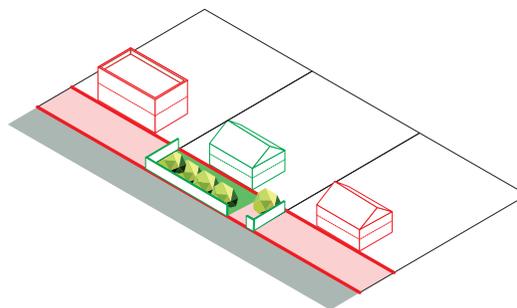


schéma #3

5.6.2.2. En cas de mur plein, la finition doit être arrondie ou droite éventuellement recouvert de tuiles de couverture posées dans le sens de la longueur. Les murs doivent être en pierre ou maçonnés et peints en blanc.

5.6.2.3. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.2.4. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture (sans saillie donnant sur la voie publique). Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

#### UH-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

#### UH-5.7

##### LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

**UH-5.8****ANNEXES ET LOCAUX ACCESSOIRES**

- 5.8.1. Les annexes et locaux accessoires sont autorisés dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée et de plain-pied.
- 5.8.2. Les annexes et locaux accessoires des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux). Néanmoins, dans le cas d'annexe inférieure ou égale à 25,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, celle-ci peut être réalisée en structure légère : les parois doivent être en bois, lasuré et peint ou en bois brut traité à cœur ; la couverture doit être en bardeaux bitumineux de teinte foncée ou en tuiles de terres cuites.
- 5.8.3. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,50 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin.

**UH-5.9****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTION EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU****UH-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN**

- 5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.
- 5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

**UH-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES**

- 5.9.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine.

**UH-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES**

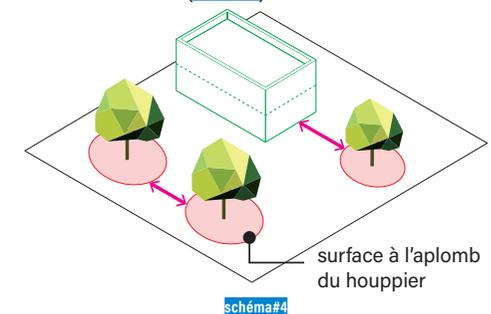
- 5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.
- 5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

**UH-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES**

- 5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.
- 5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.
- 5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

**ARTICLE UH-6****TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****UH-6.1****OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

- 6.1.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement, même perméable. Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances minimales suivantes sont demandées : 5,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions (schéma #4).



- 6.1.3. Les plantations doivent être 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).

- 6.1.4. L'utilisation d'essences invasives ou exotiques est interdite.
- 6.1.5. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de deux places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre par tranche de 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma#5).
  - Elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
  - Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

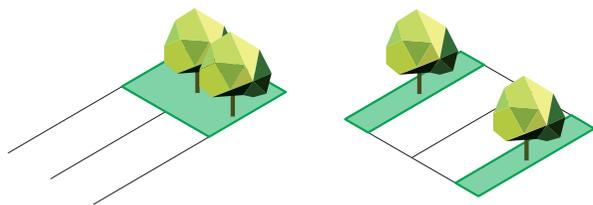


schéma #5

- 6.1.6. **En zone UH, le coefficient de pleine-terre ne peut être inférieur à 50%.**

### UH-6.2

#### DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.2.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- 6.2.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.2.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.2.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.2.5. En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales peut être envisagé selon les normes et la réglementation en vigueur.
- 6.2.6. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.2.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

### ARTICLE UH-7

#### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

##### UH-7.1

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### UH-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

- 7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant

ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

à la condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Nota :** lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

#### UH-7.1.2. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.2.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

#### UH-7.1.3. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.3.1. Les normes fixées au paragraphe **UH-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe **UH-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus

directement assimilables ;

- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

#### UH-7.2

#### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

##### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION HABITATION

**Logement :** Il est exigé :

- 1 place minimum par tranche entamée de 80,00 m<sup>2</sup> de surface plancher.

**Places visiteurs :** Pour les constructions de deux logements et plus, il est exigé :

- 0,2 place de stationnement par lot ou par logement.

##### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS

- La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

#### UH-7.3

#### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Le nombre et les dimensionnements des places de stationnement pour les vélos doivent respecter les

normes et réglementations en vigueur (cf **Annexe F du présent règlement**). Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

#### **UH-7.4**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU**

##### **UH-7.4.1. CAS POUR LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS**

7.4.1.1. Aucune place supplémentaire n'est exigée pour les logements existants à la date d'approbation du plu.

##### **UH-7.4.2. CAS POUR LES SUPPRESSIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT EXISTANTES**

7.4.2.1. Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings extérieurs, car ports, ...) ne peuvent être transformés ou supprimés sauf si le nombre de places initiales est restitué à l'intérieur de l'unité foncière..

## **SECTION III**

### **ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **ARTICLE UH-8**

#### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

##### **UH-8.1**

##### **ACCÈS**

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.  
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.1.3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.1.4. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute

difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

- 8.1.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.1.6. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ne peut être réalisé en **zone A** ou en **zone N**.

##### **UH-8.2**

##### **VOIES**

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. En outre, toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
  - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.2.3. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux.
- 8.2.4. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

- 8.2.5. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.2.6. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

### ARTICLE UH-9

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

### UH-9.1

#### EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à

satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- 9.1.5. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

### UH-9.2

#### ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à

la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### UH-9.3

#### DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

### UH-9.4

#### ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble des zones et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Dans le cadre des constructions, les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas être exclusivement dédié à cet usage. Une aire de présentation des déchets est recommandée sur l'emprise foncière privée et doit être, dans la mesure du possible, directement accessible par les véhicules de collecte.
- 9.4.4. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

## UH-9.5

### INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

#### UH-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES - RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent

être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux...) est obligatoire.
- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

#### UH-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.
- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraignantes impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.

## UH-9.6

### DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.6.1. Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la **zone UH** un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions

faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration. Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

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

- 9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.
- 9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent

être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

Ces dispositifs peuvent être implantés au sol en évitant toutefois de se faire au détriment de la végétation environnante. Dans ce cas, il est demandé à ce que ces dispositifs soient positionnés 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

**A PRIVILEGIER**

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

schéma #6

- 9.6.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.
- 9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- 9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La

plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.

- 9.6.7. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.
- 9.6.8. A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **UH-4.3** et **UH-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.
- 9.6.9. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **UH-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- 9.6.10. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE UL**

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UL

Cette zone recouvre les constructions et installations dédiées au tourisme, à l'hébergement touristique et de loisirs.

La **zone UL** est composé d'un secteur spécifique, le **secteur ULa**, au sein duquel on retrouve les activités commerciales en lien avec le tourisme et les loisirs.

### Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone UL peut être concernée par :

- **des espaces verts protégés et arbres remarquables à préserver** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme;
- des **éléments bâtis remarquables** dits «petit patrimoine» qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

La **zone UL** est également concernée par :

- un aléa moyen de retrait gonflement des argiles;
- un risque de sismicité modérée (zone 3);

- conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Trojan-les-Bains est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En sus de la réglementation, **la zone UL est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2018. Elle est concernée par des **risques naturels relatifs à l'érosion marine, la submersion marine et l'incendie de forêt**. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**Nota:** Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait

mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

## SECTION I

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» et le Titre 02 «Dispositions communes à toutes les zones» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UL ci-après.

#### ARTICLE UL-1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

##### UL-1.1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UL.2).

- 1.1.1. Dans la zone UL du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.
- 1.1.2. Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 10,00 mètres des limites d'emprise d'un Espace Boisé Classé (EBC) surfacique identifié au plan de zonage.

- 1.1.3. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

DESTINATIONS/sous-destination	UL	ULa
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>		
Exploitation agricole	■	■
Exploitation forestière	■	■
<b>HABITATION</b>		
Logement	■	■
Hébergement	■	■
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>		
Artisanat et commerce de détail	■	■
Restauration	■	■
Commerce de gros	■	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■	■
Hôtels	■	■
Autres hébergements touristiques	■	■
Cinéma	■	■
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie	■	■
Entrepôt	■	■
Bureau	■	■
Centre de congrès et d'exposition	■	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■	■
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	■	■
Salle d'art et de spectacles	■	■
Lieu de culte	■	■
Équipements sportifs	■	■
Autres équipements recevant du public	■	■

■ AUTORISÉES ■ ADMISES SOUS CONDITIONS ■ INTERDITES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ANNEXES

## UL-1.2

### OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans la **zone UL** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrière;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article **UL-2**;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiel de loisirs, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers;
  - le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs quelle que soit la durée.
  - les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers;
  - les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **UL-2**;
  - les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens.

## ARTICLE UL-2

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### UL-2.1.

#### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UL<sub>a</sub>

- 2.1.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.1.2. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

- 2.1.3. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière.

#### UL-2.2.

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UL<sub>a</sub>

- 2.2.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition :
- qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel;
  - et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, notamment les fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- 2.2.2. Les activités de restauration et les activités de services avec accueil de clientèle sont autorisées à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.2.3. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2.4. Les affouillements et exhaussements de sol sont

autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.2.5. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière.

### ARTICLE UL-3

#### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

##### UL-3.1

#### MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. **Non réglementée.**

##### UL-3.2

#### MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. **Non réglementée.**

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

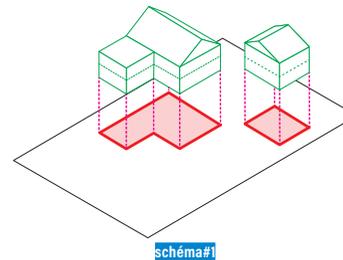
### ARTICLE UL-4

#### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### UL-4.1

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. L'emprise au sol des constructions et installations nouvelles est limitée à 60% de la superficie du terrain (schéma #1).



##### UL-4.2

#### HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

##### Rappel des définitions :

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant ou, le cas échéant, le niveau de côte de référence du PPRN, à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou le point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
  - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
  - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente.

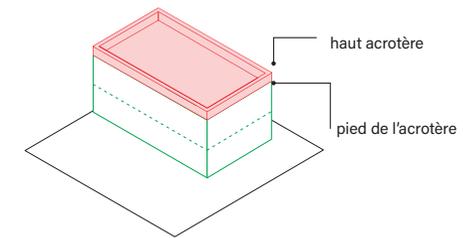


schéma #2

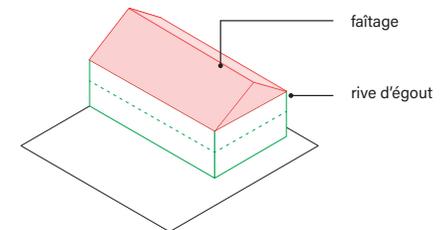


schéma #3

#### UL-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR ULa

4.2.1.1. La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur

maximale définie ci-après :

- la hauteur maximale (HT) de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 10,50 mètres (R+1+c), depuis le terrain naturel avant travaux (schémas #2 et #3) pour les constructions avec pentes de toiture.
- en sus de la prescription précédente, la hauteur des constructions à la rive d'égout (HF) ne peut excéder 6,50 mètres par rapport au niveau du terrain naturel (schéma #4).

4.2.1.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

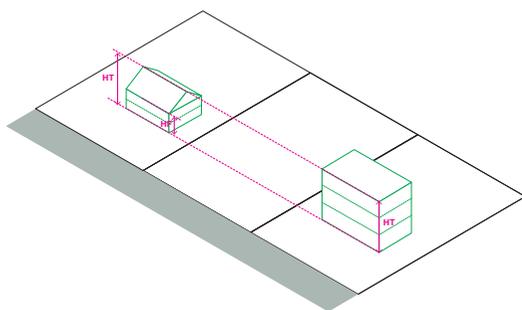


schéma #4

#### UL-4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR ULa

4.2.2.1. La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-après :

- la hauteur maximale (HT) de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9,50 mètres, depuis le terrain naturel avant travaux (schémas #2 et #3).

4.2.2.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

4.2.2.3. Les règles de hauteur définies ci-dessus ne

s'appliquent pas aux installations et activités de loisirs.

#### UL-4.2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.3.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions.

4.2.3.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.

4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

#### UL-4.3

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

#### UL-4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon (balcons, saillies compris) avec un recul d'au moins 3,00 par rapport à l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma #5).

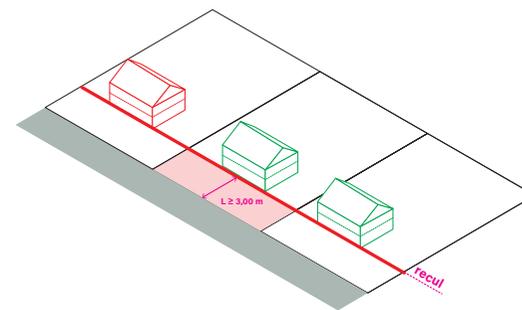


schéma #5

#### UL-4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.2.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale UL-4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (schéma #6) ;
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se

fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (schéma #7);

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

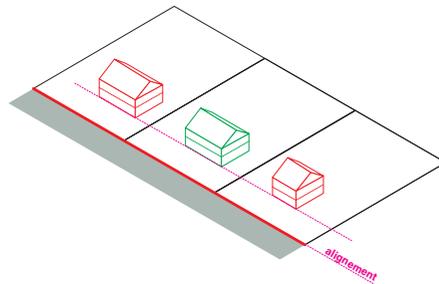


schéma #6

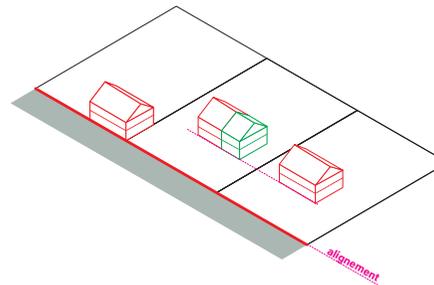


schéma #7

#### UL-4.4

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### UL-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

4.4.1.1. **Les installations et les constructions, ou parties de construction nouvelles peuvent être implantées** (balcons, saillies compris):

- **sur sur une des deux limites séparatives latérales au moins;**
- **en cas de retrait** des limites séparatives latérales, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. **Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres** (schéma #8).

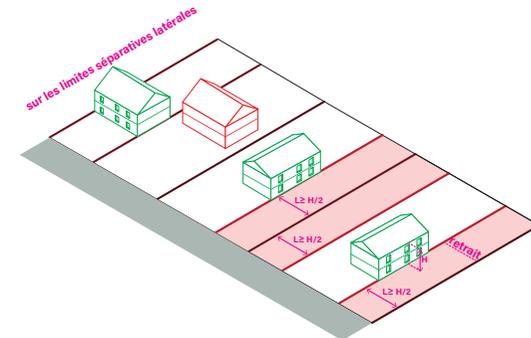


schéma #8

#### UL-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.2. Les dispositions de l'article **UL-4.4.1** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### UL-4.5

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 4.5.1. **Non réglementée.**

## ARTICLE UL-5

### QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### UL-5.1

##### OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.2. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.3. Les dispositions de l'article **UL-5** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 5.1.4. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout projet doit respecter les recommandations de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.

#### UL-5.2

##### VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine

est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

#### UL-5.3

##### FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis parmi les tonalités de matériaux précisées dans la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être avec une finition type enduit lissé ou taloché de teinte

blanche.

- 5.3.5. Les prescriptions de l'article **UL-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.
- 5.3.6. Par ailleurs, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :
- béton lasuré,
  - béton matricé
  - bardage bois,
  - bardage composite.
- L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

#### UL-5.4

##### TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci peuvent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
  - et/ou agriculture urbaine ;
  - et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
  - et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.
- 5.4.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant

sont prohibés quelque soit l'emprise au sol des constructions ou installations projetées.

- 5.4.4. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Ces dispositifs doivent être intégrés dans la composition de la couverture, ou sur-imposés au dessus de la couverture existante.
- 5.4.5. Les prescription de l'article UL-5.4 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

### UL-5.5

#### OUVERTURES DES FAÇADES ET MENUISERIES

- 5.5.1. Les menuiseries extérieures (ferrures comprises) doivent respecter l'aspect et la palette de couleurs de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron"**, tel qu'annexé au présent règlement.

### UL-5.6

#### CLÔTURES

##### UL-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des

solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

- 5.6.1.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2012, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.1.5. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton toute hauteur ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
  - les panneaux occultant tels que les bâches tendues, les claustras, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.
- 5.6.1.6. Les clôtures doivent être réalisées :
- soit maçonnées avec un mur plein en blanc ou en appareillage pierres ;
  - soit avec un mur-bahut maçonnées en blanc ou en appareillage pierres, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, barreaudage métallique, lisses de bois) ;
  - soit avec un grillage ou une grille doublé par un écran végétalisé (haies, arbustes, ...).
- Pour les deux derniers alinéas, des dispositifs occultant légers sont néanmoins acceptés dans la structure grillagée à condition d'être néanmoins

ajourés (type lamelle de bois).

- 5.6.1.7. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

##### UL-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LA PROFONDEUR DES MARGES DE RECUL

- 5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum jusqu'à la profondeur de l'alignement de la construction (schéma #9).

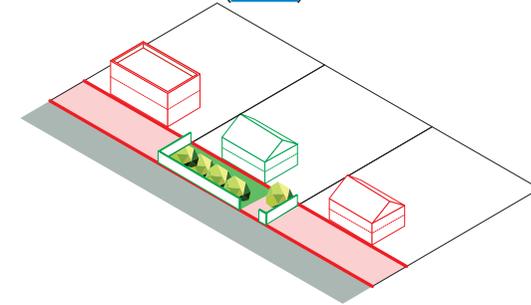


schéma #9

- 5.6.2.2. En cas de mur plein, la finition doit être arrondie ou droite éventuellement recouvert de tuiles de couverture posées dans le sens de la longueur. Les murs doivent être en pierre ou maçonnés et peints en blanc.
- 5.6.2.3. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.
- 5.6.2.4. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la

façade ou de la clôture (sans saillie donnant sur la voie publique). Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

#### **UL-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES**

- 5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

#### **UL-5.7**

##### **LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement

doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

#### **UL-5.8**

##### **ANNEXES ET LOCAUX ACCESSOIRES**

- 5.8.1. Les annexes et locaux accessoires des constructions doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

#### **UL-5.9**

##### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTION EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU**

###### **UL-5.9.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN**

- 5.9.1.1. Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.
- 5.9.1.2. L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

###### **UL-5.9.2. TRAITEMENT DES TOITURES**

- 5.9.2.1. Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine.

###### **UL-5.9.3. TRAITEMENT DES FAÇADES**

- 5.9.3.1. À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries

et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.

- 5.9.3.2. À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.

###### **UL-5.9.4. TRAITEMENT DES OUVERTURES**

- 5.9.4.1. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.
- 5.9.4.2. Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée de la façade. Les proportions plus hautes que larges des baies existantes et visibles depuis l'espace public doivent être préservées.
- 5.9.4.3. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.

#### **UL-5.10**

##### **FAÇADES COMMERCIALES**

- 5.10.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant

la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

- 5.10.2. Les façades commerciales et leurs décors publicitaires ne sont autorisées que sur les niveaux rez-de-chaussée. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche.
- 5.10.3. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres. Les couleurs vives sont interdites.
- 5.10.4. Dès lors que des éléments de modénatures sont présents sur la façade (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés, ...), le projet doit veiller en leur conservation et en leur mise en valeur.
- 5.10.5. Nonobstant les prescriptions de l'article **UL-5.5**, la proportion des ouvertures doit être plus large que haute.

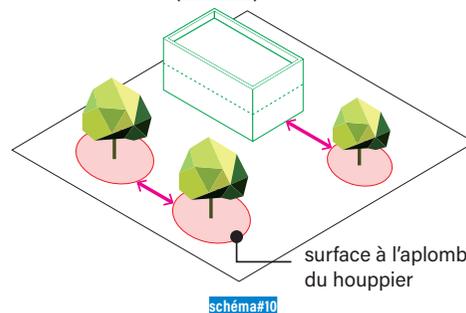
## ARTICLE UL-6

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### UL-6.1

#### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

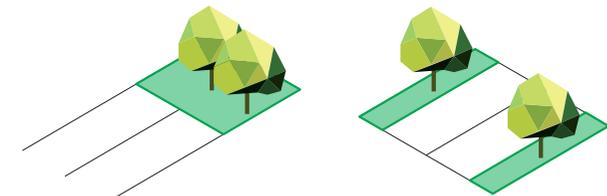
- 6.1.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes, tout particulièrement dans le **secteur ULa**.
- 6.1.2. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement, même perméable. Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances minimales suivantes sont demandées : 5,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions (schéma #10).



- 6.1.3. Les plantations doivent être 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).

- 6.1.4. L'utilisation d'essences invasives ou exotiques est interdite.
- 6.1.5. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de deux places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre par tranche de 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma #11).
- Elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
  - Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.



schéma#11

- 6.1.6. En zone **UL**, le coefficient de pleine-terre de surface ne peut être inférieur à 10%.

## **UL-6.2**

### **ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME**

#### **UL-6.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

- 6.2.1.1. Les arbres identifiés au plan de zonage doivent être maintenus.
- 6.2.1.2. Nonobstant les prescriptions de l'article **UL-6.2.1.1**, les arbres identifiés peuvent être supprimés pour motif directement et strictement lié :
- à la sécurité publique ;
  - ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen dûment justifié ;
- à la condition que le spécimen abattu soit remplacé par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité, ...) au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement de l'arbre replanté peut être revu en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes dûment justifiées.
- 6.2.1.3. Les dispositions de l'article **UL-6.2.1** ne s'appliquent dans le cadre des installations, ouvrages, aménagements, travaux et constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

#### **UL-6.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

- 6.2.2.1. Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage (espace boisé remarquable ou espace de continuité écologique) doivent être maintenus. Aussi, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

6.2.2.2. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires dûment justifiées ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

6.2.2.3. Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

6.2.2.4. Dans ces espaces sont autorisés :

- les abris et petites constructions (de moins de 10,00 m<sup>2</sup>) si le projet n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les extensions du bâti (limitées à 20,00m<sup>2</sup> d'emprise au sol) si le projet d'extension n'est pas réalisable en dehors des espaces verts protégés ;
- les aménagements dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès, stationnement non imperméabilisés, etc.

6.2.2.5. Les dispositions de l'article **UL-6.2.2** ne s'appliquent dans le cadre des installations, ouvrages, aménagements, travaux et constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

## **UL-6.3**

### **DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code

Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

6.3.5. En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales peut être envisagé selon les normes et la réglementation en vigueur.

6.3.6. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la

consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

## ARTICLE UL-7

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

#### UL-7.1

##### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### UL-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

- 7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme

dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- à la condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Nota :** lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions

définies par décret.

##### UL-7.1.2. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles.

##### UL-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.3.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

##### UL-7.1.4. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

7.1.4.1. Les normes fixées au paragraphe **UL-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins

en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots;

- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe **UL-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables;
- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

### UL-7.2

#### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

##### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

###### Hôtels :

- Il est exigé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

###### Autres hébergements touristiques :

- Il est exigé 1 place de stationnement par chambre ou équivalent.

###### Restauration :

- Il n'est exigé aucune place de stationnement pour les restaurants dont la surface plancher est inférieure ou égale à 100,00 m<sup>2</sup>.
- Au-delà, il est exigé 1 place par tranche de 10,00 m<sup>2</sup> de surface plancher de restauration.
- Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

##### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS

- La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

### UL-7.3

#### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

7.3.1. Le nombre et les dimensionnements des places de stationnement pour les vélos doivent respecter les normes et réglementations en vigueur (cf **Annexe F du présent règlement**). Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

### UL-7.4

#### DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

##### UL-7.4.1. CAS POUR LES SUPPRESSIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT EXISTANTES

7.4.1.1. Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings extérieurs, car ports, ...) ne peuvent être transformés ou supprimés sauf si le nombre de places initiales est restitué à l'intérieur de l'unité foncière.

## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UL-8

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### UL-8.1 ACCÈS

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.1.3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.1.4. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute

difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

- 8.1.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.1.6. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ne peut être réalisé en **zone A** ou en **zone N**.

##### UL-8.2 VOIES

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. En outre, toute voie nouvelle créée doit permettre :
  - d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
  - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.2.3. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux.
- 8.2.4. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée

- ouverte à la circulation.
- 8.2.5. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.2.6. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

### ARTICLE UL-9

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

##### UL-9.1

#### EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous



pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- 9.1.5. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

#### **UL-9.2**

##### **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est

subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### **UL-9.3**

##### **DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

#### **UL-9.4**

##### **ORDURES MÉNAGÈRES**

- 9.4.1. Dans l'ensemble des zones et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou

regroupés en limite d'opération.

- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Dans le cadre des constructions, les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas être exclusivement dédié à cet usage. Une aire de présentation des déchets est recommandée sur l'emprise foncière privée et doit être, dans la mesure du possible, directement accessible par les véhicules de collecte.
- 9.4.4. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

#### **UL-9.5**

##### **INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

###### **UL-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES - RÉSEAUX DIVERS**

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces

verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux...) est obligatoire.
- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

#### UL-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.
- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraignantes impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.
- 9.5.2.3. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

#### UL-9.6

#### DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.6.1. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques

des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

- 9.6.2. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

Ces dispositifs peuvent être implantés au sol en évitant toutefois de se faire au détriment de la végétation environnante. Dans ce cas, il est demandé à ce que ces dispositifs soient positionnés en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes, ...

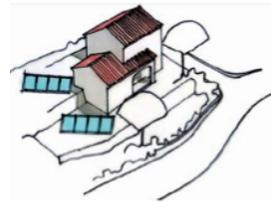


Schéma illustratif

#### 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

schéma #12

- 9.6.3. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les

tons clairs.



# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE UP**

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UP

La **zone UP** est destinée à la réalisation des installations liées à l'activité portuaire et au développement de l'activité et des produits de la pêche, de l'ostréiculture ou de l'aquaculture. Elle comprend également des activités commerciales, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, qui participent directement à l'animation du port et sont nécessaires à la viabilité économique de ce dernier.

### Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone UP est concernée par :

- la présence de **chemins à préserver** (chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **zones humides à préserver** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- des **éléments bâtis remarquables** dits « petit patrimoine » qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

La **zone UP** est également concernée par :

- un aléa moyen de retrait gonflement des argiles ;
- un risque de sismicité modérée (zone 3) ;
- conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Trojan-les-Bains est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En sus de la réglementation, la **zone UP est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2018. Elle est concernée par des **risques naturels relatifs à l'érosion marine, la submersion marine et l'incendie de forêt**. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**Nota :** Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

## SECTION I

DESTINATION DES  
CONSTRUCTIONS, USAGES DES  
SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» et le Titre 02 «Dispositions communes à toutes les zones» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UP ci-après.

## ARTICLE UP-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES  
DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

## UP-1.1

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UP.2).

- 1.1.1. Dans la zone UP du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.
- 1.1.2. Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 10,00 mètres des limites d'emprise d'un Espace Boisé Classé (EBC) surfacique identifié au plan de zonage.

DESTINATIONS/sous-destination	UP
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
<b>HABITATION</b>	
Logement	■
Hébergement	■
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	■
Salle d'art et de spectacles	■
Lieu de culte	■
Équipements sportifs	■
Autres équipements recevant du public	■

■ AUTORISÉES ■ ADMISES SOUS CONDITIONS ■ INTERDITES

## UP-1.2

## OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans la zone UP du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UP-2 ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiel de loisirs, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
  - le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs quelle que soit la durée.
  - les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
  - les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UP-2 ;
  - les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens.

## ARTICLE UP-2

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### UP-2.1

#### CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À LA NATURE DES TRAVAUX ET LEUR LOCALISATION

- 2.1.1. Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition :
- qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu ;
  - et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, notamment les fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- 2.1.2. Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec l'activité portuaire dans laquelle elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- 2.1.3. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère d'activité portuaire dominante de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.4. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.5. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière.

## ARTICLE UP-3

### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

#### UP-3.1

#### MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. **Non réglementée.**

#### UP-3.2

#### MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. **Non réglementée.**

## SECTION II

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE UP-4

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UP-4.1

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. **Non réglementée.**

#### UP-4.2

#### HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

##### Rappel des définitions :

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant ou, le cas échéant, le niveau de côte de référence du PPRN, à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faitage ou le point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
  - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
  - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente.

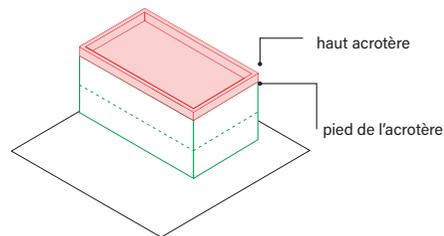


schéma #1

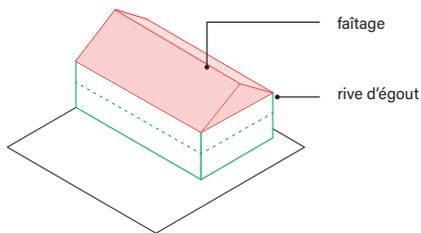


schéma #2

#### UP-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

4.2.1.1. La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-après :

- **la hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 5,00 mètres**, depuis le terrain naturel avant travaux (schéma #3).

4.2.1.2. **La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.**

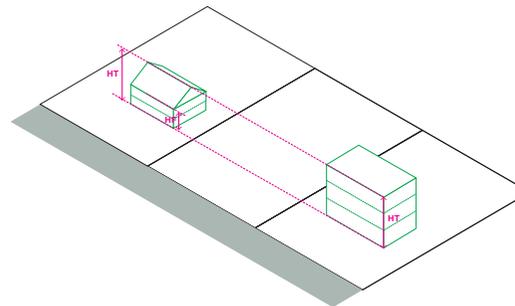


schéma #3

#### UP-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée et ce, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial ;
- ou en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois

dépasser 30 cm

- ou en cas de besoins spécifiques dûment justifiés strictement liés et nécessaires à l'activité.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

#### UP-4.3

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

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

#### UP-4.4

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

#### UP-4.5

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

## ARTICLE UP-5

### QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### UP-5.1

##### OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.2. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.3. Les dispositions de l'article **UP-5** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 5.1.4. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout projet doit respecter les recommandations de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marenes Oléron"** annexée au présent règlement.

#### UP-5.2

##### VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine

est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

#### UP-5.3

##### FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis parmi les tonalités de matériaux précisées dans la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marenes Oléron"** annexée au présent règlement.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être avec une finition type enduit lissé ou taloché de

teinte blanche.

- 5.3.5. Les prescriptions de l'article **UP-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.
- 5.3.6. Par ailleurs, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :
- béton lasuré,
  - béton matricé
  - bardage bois,
  - bardage composite.
- L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

#### UP-5.4

##### TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci peuvent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :
- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;
  - et/ou agriculture urbaine ;
  - et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
  - et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.
- 5.4.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit.

Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant sont prohibés quelque soit l'emprise au sol des constructions ou installations projetées.

- 5.4.4. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Ces dispositifs doivent être intégrés dans la composition de la couverture, ou sur-imposés au dessus de la couverture existante.

- 5.4.5. Les prescription de l'article **UP-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

### UP-5.5

#### LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.5.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).
- 5.5.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.5.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques,

etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

- 5.5.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

### UP-5.6

#### ANNEXES

- 5.6.1. Les annexes des constructions doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

### UP-5.7

#### FAÇADES COMMERCIALES

- 5.7.1. Les devantures commerciales doivent être composées en harmonie avec les rythmes et proportions de la façade dans laquelle elles s'intègrent. Les créations ou modifications de façades commerciales doivent se faire en respectant la structure du bâtiment. A chaque bâtiment, doit correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Dans ce cas d'insertion sur plusieurs façades contiguës, une composition en séquences doit être opérée. Les couleurs et matériaux employés doivent s'harmoniser avec les

matériaux et couleurs de façade de l'immeuble ainsi que de son environnement.

- 5.7.2. Les façades commerciales et leurs décors publicitaires ne sont autorisées que sur les niveaux rez-de-chaussée. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche.
- 5.7.3. Les éléments de façade doivent privilégier les couleurs sobres. Les couleurs vives sont interdites.
- 5.7.4. Dès lors que des éléments de modénatures sont présents sur la façade (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés, ...), le projet doit veiller en leur conservation et en leur mise en valeur.
- 5.7.5. Nonobstant les prescriptions de l'article **UP-5.5**, la proportion des ouvertures doit être plus large que haute.

### ARTICLE UP-6

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

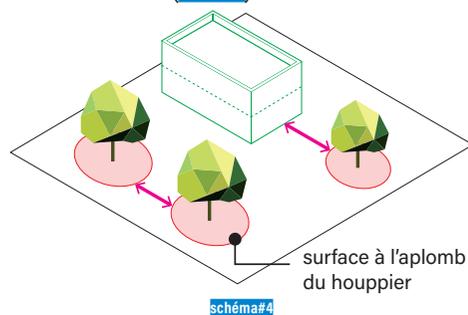
### UP-6.1

#### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- 6.1.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement, même perméable.

Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances minimales suivantes sont demandées : 5,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions (schéma #4).



schéma#4

- 6.1.3. Les plantations doivent être 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).
- 6.1.4. L'utilisation d'essences invasives ou exotiques est interdite.
- 6.1.5. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de deux places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre par tranche de 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma#5).
  - Elles sont aménagées de préférence en dalles

alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.

- Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

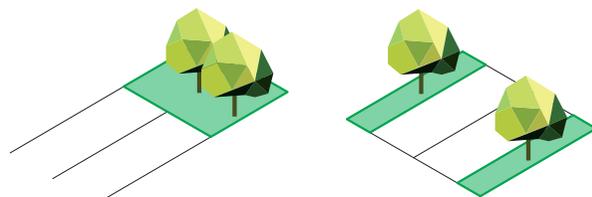


schéma #5

#### UP-6.2

#### DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.2.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.2.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.2.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.2.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent

être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

- 6.2.5. En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales peut être envisagé selon les normes et la réglementation en vigueur.
- 6.2.6. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.2.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique. En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018

**ARTICLE UP-7****STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES****UP-7.1****DISPOSITIONS GÉNÉRALES****UP-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT**

- 7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- à la condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Nota :** lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme

ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- 7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.1.4. Les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.
- 7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.
- 7.1.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

**UP-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS**

- 7.1.2.1. Le stationnement nécessaire au besoin des visiteurs doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques en nombre suffisant au regard de l'activité.

**UP-7.1.3. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS**

- 7.1.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par

le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles.

**UP-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP**

- 7.1.4.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

**UP-7.2****NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS**

- 7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules.

La délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des

différents équipements sur le même site.

#### UP-7.3

#### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

- 7.3.1. Le nombre et les dimensionnements des places de stationnement pour les vélos doivent respecter les normes et réglementations en vigueur (cf **Annexe F du présent règlement**). Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

#### UP-7.4

#### DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

##### UP-7.4.1. CAS POUR LES SUPPRESSIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT EXISTANTES

- 7.4.1.1. Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings extérieurs, car ports, ...) ne peuvent être transformés ou supprimés sauf si le nombre de places initiales est restitué à l'intérieur de l'unité foncière.

## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UP-8

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### UP-8.1

##### ACCÈS

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.1.3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.1.4. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute

difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

- 8.1.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.
- 8.1.6. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ou en zone à urbaniser ne peut être réalisé en **zone A** ou en **zone N**.

##### UP-8.2

##### VOIES

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. En outre, toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
  - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.2.3. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux.
- 8.2.4. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée

ouverte à la circulation.

- 8.2.5. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.2.6. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

#### ARTICLE UP-9

##### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

#### UP-9.1

##### EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous

pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

#### UP-9.2

##### ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs

d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### UP-9.3

##### DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

#### UP-9.4

##### ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.
- 9.4.3. Dans le cadre de constructions, les abris doivent

être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas être exclusivement dédié à cet usage. Une aire de présentation des déchets est recommandée sur l'emprise foncière privée et doit être, dans la mesure du possible, directement accessible par les véhicules de collecte.

- 9.4.4. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

## UP-9.5

### INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

#### UP-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES - RÉSEAUX DIVERS

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.
- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux...) est obligatoire.

- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

#### UP-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.
- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraignantes impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.
- 9.5.2.3. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

## UP-9.6

### DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.6.1. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

- 9.6.2. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

Ces dispositifs peuvent être implantés au sol en évitant toutefois de se faire au détriment de la végétation environnante. Dans ce cas, il est demandé à ce que ces dispositifs soient positionnés 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

#### A PRIVILEGIER

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

schéma #6

- 9.6.3. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE UX**



## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UX

Cette zone est réservée aux activités artisanales ainsi qu'aux logements de fonction qui leur sont liés.

Située à la périphérie du centre de Saint-Trojan-les-Bains, le long de l'avenue des Bris. Elle doit être lisible et plantée (notion de « vitrine économique »).

### Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la **zone UX** est concernée par :

- un aléa moyen de retrait gonflement des argiles ;
- un risque de sismicité modérée (zone 3) ;
- conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Trojan-les-Bains est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En sus de la réglementation, la **zone UX** est soumise aux

prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2018. Elle est concernée par des **risques naturels relatifs à l'érosion marine, la submersion marine et l'incendie de forêt**. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**Nota :** Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

## SECTION I

DESTINATION DES  
CONSTRUCTIONS, USAGES DES  
SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» et le Titre 02 «Dispositions communes à toutes les zones» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone UX ci-après.

## ARTICLE UX-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES  
DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

## UX-1.1

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UX.2).

- 1.1.1. Dans la zone UX du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.
- 1.1.2. Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 10,00 mètres des limites d'emprise d'un Espace Boisé Classé (EBC) surfacique identifié au plan de zonage.

DESTINATIONS/sous-destination	UX
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
<b>HABITATION</b>	
Logement	■
Hébergement	■
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	■
Salle d'art et de spectacles	■
Lieu de culte	■
Équipements sportifs	■
Autres équipements recevant du public	■

■ AUTORISÉES ■ ADMISES SOUS CONDITIONS ■ INTERDITES

## UX-1.2

## OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. Dans la zone UX du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UX-2 ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiel de loisirs, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
  - le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs quelle que soit la durée.
  - les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
  - les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UX-2 ;
  - les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens.

## ARTICLE UX-2

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Au sein de la destination commerces et activités de services, seules sont admises les constructions à destination de l'artisanat.
- 2.2. Les constructions à destination de logements sont autorisés à condition :
  - d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement des activités autorisées, sous la forme de gardiennage ou d'accueil;
  - d'être strictement liés à l'activité;
  - d'être intégrés en continuité des surfaces bâties existantes;
  - d'être limités à un logement par unité foncière maximum;
  - et d'avoir une superficie de 50,00 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- 2.3. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.4. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées

sur la zone;

- ou à des aménagements hydrauliques et de travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- 2.5. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière.
  - 2.6. Les extensions mesurées et/ou travaux conservatoires des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme et dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement de la **zone UX** sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et qu'elles respectent les prescriptions des articles **UX-4** à **UX-9**. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant édifié légalement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

## ARTICLE UX-3

### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

#### UX-3.1

##### MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. **Non réglementée.**

#### UX-3.2

##### MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Non réglementée.**

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE UX-4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UX-4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

4.1.1. L'emprise au sol des constructions et installations nouvelles est limitée à 60% de la superficie du terrain (schéma #1).

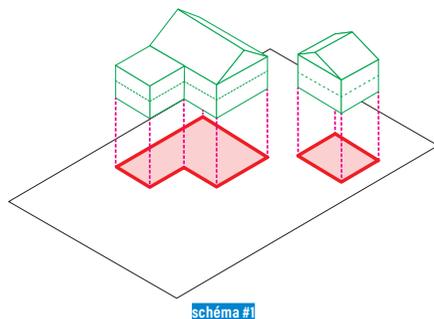


schéma #1

#### UX-4.2 HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

##### Rappel des définitions:

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant ou, le cas échéant, le niveau de côte de référence du PPRN, à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou le point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
  - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
  - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente.

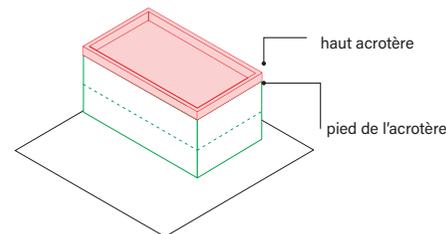


schéma #2

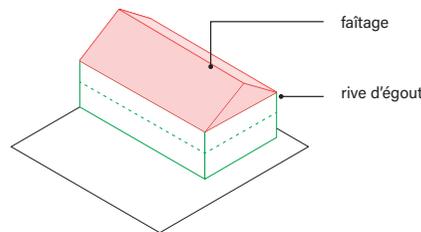


schéma #3

#### UX-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

4.2.1.1. La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-après :

• la hauteur maximale (HT) de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 8,00 mètres, depuis le terrain naturel avant travaux (schéma #4).

4.2.1.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres, depuis le terrain naturel avant travaux.

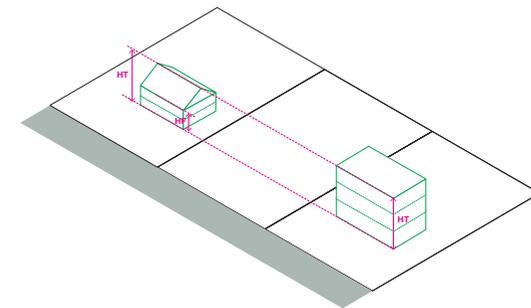


schéma #4

#### UX-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions.

4.2.2.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;

- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée et ce, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial;
- ou en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 80 cm
- ou en cas de besoins spécifiques dûment justifiés strictement liés et nécessaires à l'activité.

4.2.2.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

### UX-4.3

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

##### UX-4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon avec un recul d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma #5).

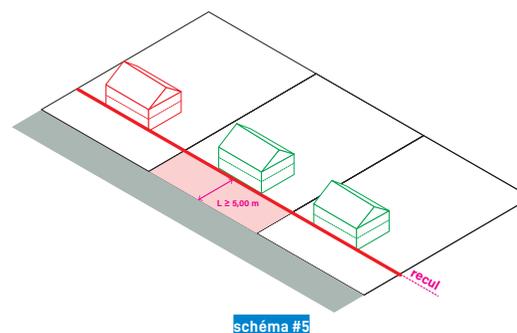


schéma #5

#### UX-4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.2.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies à l'article UX-4.3.1 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (schéma #6);
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (schéma #7);
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants;
- pour l'implantation des constructions,

installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif;

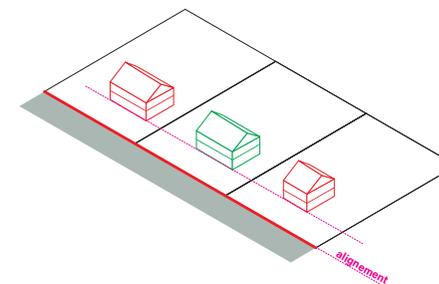


schéma #6

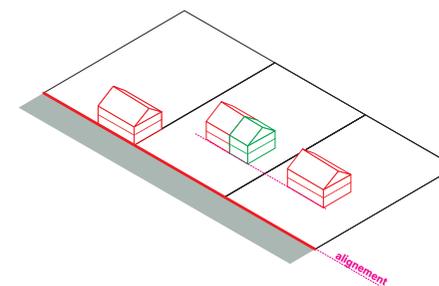


schéma #7

### UX-4.4

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### UX-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

4.4.1.1. Les installations et les constructions, ou parties de construction nouvelles doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives;
- ou en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement tel que la distance horizontale de tout point de la

construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 4,00 mètres (schéma #8).

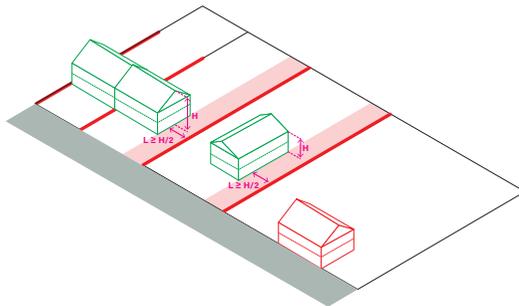


schéma #8

#### UX-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 4.4.2.1. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.
- 4.4.2.2. Les dispositions de l'article **UX-4.4.1** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### UX-4.5

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- 4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à

des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

#### ARTICLE UX-5

**QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

#### UX-5.1

**OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX**

- 5.1.1. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.2. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.3. Les dispositions de l'article **UX-5** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 5.1.4. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout projet doit respecter les recommandations de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.

#### UX-5.2

**VOLUMES**

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

#### UX-5.3

**FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis parmi les tonalités de matériaux précisées dans la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du



corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.

- 5.3.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être avec une finition type enduit lissé ou taloché de teinte blanche.
- 5.3.5. Les prescriptions de l'article **UX-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.
- 5.3.6. Par ailleurs, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :
  - béton lasuré,
  - béton matricé
  - bardage bois,
  - bardage composite.
 L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

#### **UX-5.4**

##### **TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE**

- 5.4.1. Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci peuvent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :
  - dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables;
  - et/ou agriculture urbaine;

- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

- 5.4.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant sont prohibés quelque soit l'emprise au sol des constructions ou installations projetées.
- 5.4.4. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Ces dispositifs doivent être intégrés dans la composition de la couverture, ou sur-imposés au dessus de la couverture existante.
- 5.4.5. Les prescriptions de l'article **UX-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

#### **UX-5.6**

##### **CLÔTURES**

##### **UX-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des

solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

- 5.6.1.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2012, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.
- 5.6.1.5. Sont interdits les clôtures suivantes :
  - de type plaque de béton toute hauteur;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins;
  - les panneaux occultant tels que les bâches tendues, les claustras, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.
- 5.6.1.6. Les clôtures doivent être réalisées :
  - soit maçonnées avec un mur plein en blanc ou en appareillage pierres;
  - soit avec un mur-bahut maçonnées en blanc ou en appareillage pierres, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, barreaudage métallique, lisses de bois);
  - soit avec un grillage ou une grille doublé par un écran végétalisé (haies, arbustes, ...).
 Pour les deux derniers alinéas, des dispositifs occultant légers sont néanmoins acceptés dans la structure grillagée à condition d'être néanmoins

ajourés (type lamelle de bois).

- 5.6.1.7. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

#### UX-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LA PROFONDEUR DES MARGES DE REcul

- 5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 2,00 mètre maximum.
- 5.6.2.2. Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.
- 5.6.2.3. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture (sans saillie donnant sur la voie publique). Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

#### UX-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

- 5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

#### UX-5.7

##### LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant

leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

#### UX-5.8

##### ANNEXES ET LOCAUX ACCESSOIRES

- 5.8.1. Les annexes des constructions doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).

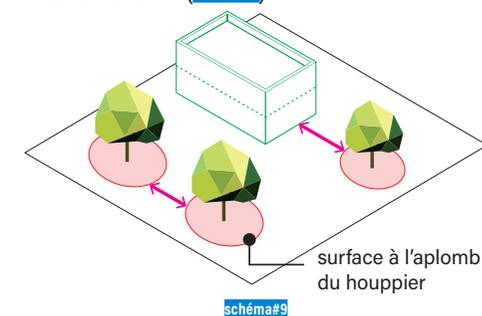
#### ARTICLE UX-6

##### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### UX-6.1

##### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- 6.1.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement, même perméable. Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances minimales suivantes sont demandées : 5,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions (schéma #9).



- 6.1.3. Les plantations doivent être 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).
- 6.1.4. L'utilisation d'essences invasives ou exotiques est interdite.
- 6.1.5. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de deux places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre par tranche de 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma#10).
- Elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
  - Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

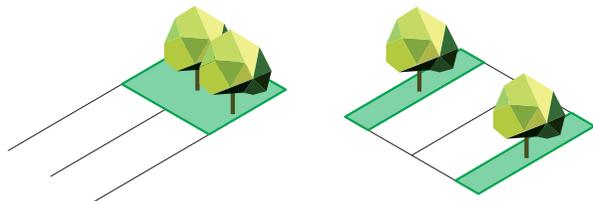


schéma #10

- 6.1.6. **En zone UX, le coefficient de pleine-terre ne peut être inférieur à 20%.**

### UX-6.2

#### DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.3.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- 6.3.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.3.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.3.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.3.5. En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales peut être envisagé selon les normes et la réglementation en vigueur.
- 6.3.6. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.3.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique. En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-

vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

### ARTICLE UX-7

#### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

##### UX-7.1

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### UX-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

- 7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- à la condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Nota: lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.1.4. Les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions

définies par décret.

#### UX-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

7.1.2.1. Dans le cadre de la construction, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération.

#### UX-7.1.3. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

7.1.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles.

#### UX-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

7.1.4.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

#### UX-7.1.5. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE

- 7.1.5.1. Les normes fixées au paragraphe **UX-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :
- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
  - dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;
  - lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
  - les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées à l'article **UX-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
  - pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

#### UX-7.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des

véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

#### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

##### Artisanat :

- Pour l'artisanat et le commerce de détail, il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

#### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS

- La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

#### UX-7.3

### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

- 7.3.1. Le nombre et les dimensionnements des places de stationnement pour les vélos doivent respecter les normes et réglementations en vigueur (cf **Annexe F du présent règlement**). Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

#### UX-7.4

### DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

#### UX-7.4.1. CAS POUR LES SUPPRESSIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT EXISTANTES

- 7.4.1.1. Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur

des constructions (garages) ou des propriétés (parkings extérieurs, car ports, ...) ne peuvent être transformés ou supprimés sauf si le nombre de places initiales est restitué à l'intérieur de l'unité foncière.

## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UX-8

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### UX-8.1

##### ACCÈS

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.1.3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.1.4. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute

difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

8.1.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

8.1.6. Aucun accès à une parcelle située en zone urbaine ne peut être réalisé en zone A ou en zone N.

### UX-8.2 VOIES

8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

8.2.2. En outre, toute voie nouvelle créée doit permettre :

- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

8.2.3. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, y compris pour les terrains situés à l'angle de deux rues.

8.2.4. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

8.2.5. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

8.2.6. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
- la préservation de la sécurité des personnes ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
- l'existence de réseaux.

### ARTICLE UX-9 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

### UX-9.1 EAU POTABLE

9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à

satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.

9.1.4. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### UX-9.2

#### ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.

9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux

règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### **UX-9.3**

#### **DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

### **UX-9.4**

#### **ORDURES MÉNAGÈRES**

9.4.1. Quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

9.4.3. Dans le cadre de constructions, les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration

architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas être exclusivement dédié à cet usage. Une aire de présentation des déchets est recommandée sur l'emprise foncière privée et doit être, dans la mesure du possible, directement accessible par les véhicules de collecte.

9.4.4. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

### **UX-9.5**

#### **INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

##### **UX-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES - RÉSEAUX DIVERS**

9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.

9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux,...) est obligatoire.

9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations

numériques et téléphonique, est obligatoire.

##### **UX-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE**

9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.

9.5.2.3. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

### **UX-9.6**

#### **DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE**

9.6.1. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

9.6.2. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent

être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

Ces dispositifs peuvent être implantés au sol en évitant toutefois de se faire au détriment de la végétation environnante. Dans ce cas, il est demandé à ce que ces dispositifs soient positionnés en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes, ...

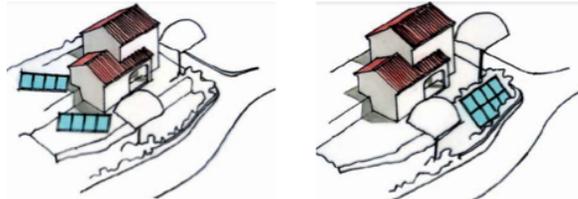


Schéma illustratif

Schéma illustratif

**A EVITER**

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

**A PRIVILEGIER**

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

schéma #11

- 9.6.3. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.



## TITRE 03

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE AUh

La **zone AUh** de la friche Émeraude correspond à un secteur de gisement foncier stratégique au cœur du tissu urbain de Saint-Trojan-les-Bains.

La zone est aussi concernée par **une orientation d'aménagement et de programmation** portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La **zone AUh** est essentiellement destinée à du logement : habitation ou de hébergement pour public spécifique non dépendant.

### Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la **zone AUh** est concernée par :

- un aléa moyen de retrait gonflement des argiles ;
- un risque de sismicité modérée (zone 3) ;
- conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Trojan-les-Bains est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant

que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En sus de la réglementation, la **zone AUh est soumise aux prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)** approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2018. Elle est concernée par des **risques naturels relatifs à l'érosion marine, la submersion marine et l'incendie de forêt**. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**Nota :** Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

## SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone AUh ci-après.

### ARTICLE AUh-1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

#### AUh-1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article UD.2).

1.1.1. Dans la zone AUh du Plan Local d'Urbanisme sont interdites les destinations et sous-destinations définies dans le tableau ci-contre.

DESTINATIONS/sous-destination	AUh
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
<b>HABITATION</b>	
Logement	■
Hébergement	■
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales	■
Salle d'art et de spectacles	■
Lieu de culte	■
Équipements sportifs	■
Autres équipements recevant du public	■

■ AUTORISÉES ■ ADMISES SOUS CONDITIONS ■ INTERDITES

#### AUh-1.2 OCCUPATIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITES

1.2.1. Dans la zone AUh du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :

- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article AUh-2 ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, l'aménagement de parcs résidentiel de loisirs, ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
- le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs quelle que soit la durée ;
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article AUh-2 ;
- les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol supérieures à 12,00 mètres de hauteur (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens.

## ARTICLE AUh-2

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### AUh-2.1

#### CONDITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET À LA NATURE DES TRAVAUX

- 2.1. Au sein de la **zone AUh**, les constructions nouvelles sont à usage exclusif de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme.
- 2.2. La création des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du

paysage, d'un monument historique ou d'un site ;

- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

- 2.4. Les groupes de garages individuels de plus de 10 unités sont admis à condition qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- 2.5. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière.
- 2.6. Les annexes et les piscines ne sont autorisés sur une unité foncière que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activités.
- 2.7. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.8. Les constructions et installations sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble coordonnée.

## ARTICLE AUh-3

### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

#### AUh-3.1

#### MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

- 3.1.1. Il est demandé au pétitionnaire de **prévoir la réalisation** :
  - de 25% minimum de logements intermédiaires ou abordables pour les opérations entre 4 et 9

logements ;

- de 25% de logements intermédiaires ou abordables et de 25% de logements locatifs sociaux minimum pour les opérations supérieures à 10 logements ;
- de 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements intermédiaires ou abordables pour les opérations entre 2000 m<sup>2</sup> ou 4 lots et 3999 m<sup>2</sup> ou 9 lots ;
- de 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements intermédiaires ou abordables et 25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements locatifs sociaux pour les opérations à compter de 4000 m<sup>2</sup> ou 10 lots.

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

- 3.1.2. Conformément aux objectifs de mixité sociale tels que définis par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, la **zone AUh** est soumis à la réalisation de logements aidés tels que définis ci-après. Un pourcentage du programme ou de l'opération de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs identifiés au plan de zonage :
  - **secteur de mixité sociale n°B** : 30% minimum.

#### AUh-3.2

#### MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

- 3.2.1. **Non réglementée.**

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE AUh-4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### AUh-4.1

##### EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

##### AUh-4.1.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE POUR LA ZONE AUh

4.1.1.1. L'emprise au sol des constructions et installations nouvelles est limitée à 45% de la superficie du terrain (schéma #1).

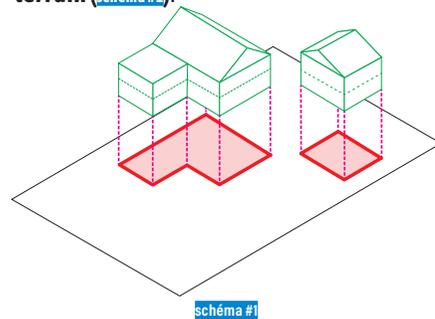


schéma #1

#### AUh-4.2

##### HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

###### Rappel des définitions:

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant ou, le cas échéant, le niveau de côte de référence du PPRN, à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou le point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
  - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
  - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente.

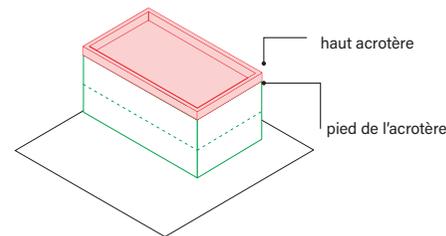


schéma n°2

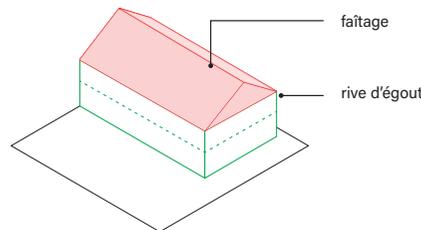


schéma n°3

##### AUh-4.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUh

4.2.1.1. La hauteur des constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-après :

- la hauteur maximale de toute construction, à

l'exception des annexes, ne peut excéder 9,50 mètres (R+1+c), depuis le terrain naturel avant travaux (schéma #4).

4.2.1.2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres.

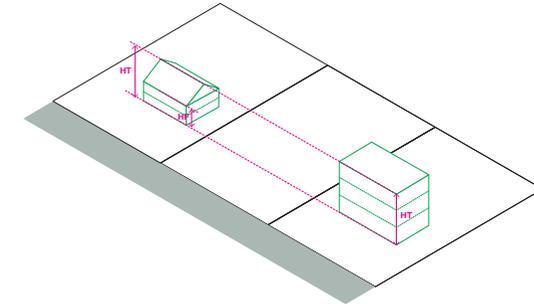


schéma #4

##### AUh-4.2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.2.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.

Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions.

4.2.2.2. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

#### AUh-4.3

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

#### AUh-4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUh,

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un mur pignon (balcons, saillies compris):

- avec un recul de 5,00 mètres minimum de l'**alignement** des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue (schéma #5).

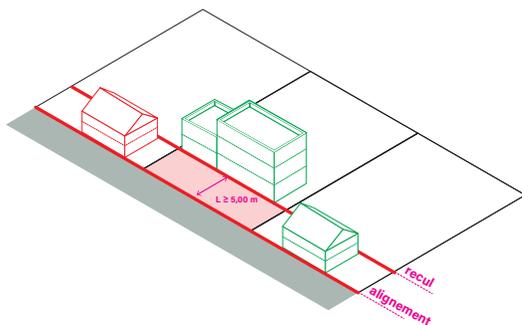


schéma #5

#### AUh-4.3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.2.1. Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale **AUh-4.3.1** peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la

production d'énergies renouvelables;

- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### AUh-4.4

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### AUh-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUh

4.4.1.1. Les installations et les constructions, ou parties de construction nouvelles doivent être implantées (balcons, saillies compris):

- en **retrait** de 5,00 mètres minimum des limites séparatives (schéma #6).

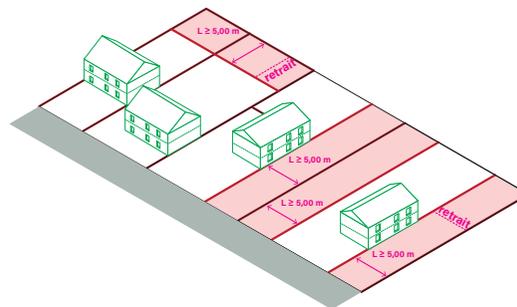


schéma #6

#### AUh-4.4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.4.2.1. Les dispositions de l'article **AUh-4.4.1** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### AUh-4.5

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.5.1. **Non réglementée.**

#### ARTICLE AUh-5

### QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### AUh-5.1

#### OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à:
  - s'insérer dans leurs abords;
  - et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.2. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.
- 5.1.3. Les dispositions de l'article **AUh-5** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 5.1.4. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout projet doit respecter les recommandations de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.

**AUh-5.2**  
**VOLUMES**

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.
- 5.2.2. Des variations des lignes de faitage et d'égout de toiture (d'au moins 20 centimètres) doivent être prévues dès lors que le linéaire de bâti sur rue dépasse 15,00 mètres.

**AUh-5.3****FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis parmi les tonalités de matériaux précisées dans la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.

5.3.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être avec une finition type enduit lissé ou taloché de teinte blanche.

5.3.5. Les matériaux traditionnels apparents en pierre de taille ou moellons doivent avoir des joints pleins du ton du matériau employé et arasé au nu de celui-ci.

5.3.6. Les prescriptions de l'article UG-5.3 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

5.3.7. Par ailleurs, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis d'autres traitements pour les murs et enduits extérieurs tels que, par exemple :

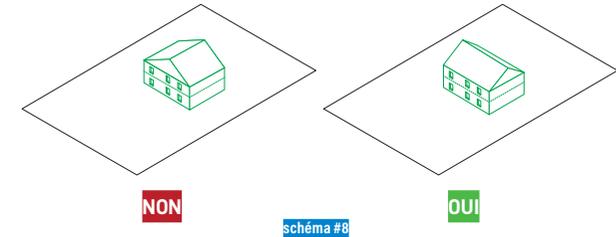
- béton lasuré,
- béton matricé,
- bardage bois,
- bardage composite.

L'emploi de ces derniers doit faire l'objet d'un travail de parfaite intégration par rapport au tissu environnant.

**AUh-5.4****TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE**

5.4.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faitage parallèle au plus grand côté (**schéma #7**). Les pentes de toiture ne doivent pas excéder une pente comprise entre 25 et 33%.



5.4.3. Les toitures à croupe ne sont admises que pour les volumes bâti comportant un étage.

5.4.4. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci peuvent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :

- dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables;
- et/ou agriculture urbaine;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

5.4.5. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être :

- en tuiles de terre cuite creuse ou tuiles canal mécanique dans des gammes de teinte rouge, orangé, ocre mais d'aspect mat, c'est-à-dire ni peintes, ni vernies;
- ou d'aspect tuile mécanique plate si le tissu environnant le justifie (notamment les constructions balnéaires) ou, encore, s'il s'agit d'une extension de construction existante déjà

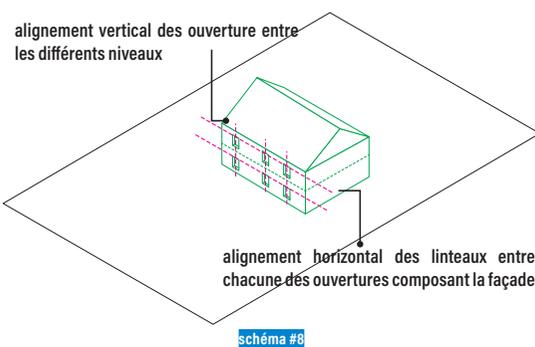
couverte avec ce type de tuile.

- 5.4.6. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant sont prohibés quelque soit l'emprise au sol des constructions ou installations projetées.
- 5.4.7. Les rives d'égout sur les pignons doivent être réalisées à la saintongeaise, à savoir avec des tuiles de courant formant la rive. La saillie des tuiles sur les murs gouttereaux ne doivent pas excéder 15 cm du nu de la façade si aucun dispositif de gouttière. Dans le cas de mise en place d'une gouttière, celle-ci devant être de forme demi cylindrique soit en zinc, soit teinte dans les tons de l'enduit de la façade, cette saillie doit être comprise entre 7 et 12 cm.
- 5.4.8. Aucun débord de toiture maçonné, ni planches de calfeutrement ou coffre fermé n'est autorisé en égout de toiture.
- 5.4.9. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Ces dispositifs doivent être intégrés dans la composition de la couverture, ou sur-imposés au dessus de la couverture existante.
- 5.4.10. Les prescription de l'article **AUh-5.4** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

#### **AUh-5.5**

### **OUVERTURES DES FAÇADES ET MENUISERIES**

- 5.5.1. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié (**schéma #8**).



- 5.5.2. Les ouvertures visibles depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques doivent impérativement être plus hautes que larges, dans une proportion telle que la hauteur soit comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur. Aussi, sur les autres façades, les ouvertures peuvent être plus larges que hautes.
- 5.5.3. Néanmoins, dans le cadre d'une architecture contemporaine intégrée, il est admis des ouvertures plus larges que hautes pour éclairer des pièces de vie notamment. Ces ouvertures doivent être néanmoins limités en nombre et faire l'objet d'une parfaite intégration sur l'équilibre du rythme des ouvertures de la façade.
- 5.5.4. La pose de coffrets de volets roulants à l'extérieur de la menuiserie doit être intégrée à la maçonnerie. En cas d'impossibilité, la pose de coffrets roulants

à l'extérieur est autorisée à condition qu'ils soient masqués par des dispositifs tels que les lambrequins.

- 5.5.5. Les dispositifs de barreaux de défense de baie doivent être droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- 5.5.6. Nonobstant les prescriptions de l'article **AUh-5.5.2**, les petits percements de type "babouettes" peuvent être admis à la condition d'être situés à l'étage.
- 5.5.7. La pose de volets battants est obligatoire sans barre oblique.
- 5.5.8. L'emploi du bois est à privilégier tant pour les fenêtres que pour les portes ou encore les volets.
- 5.5.9. La porte d'entrée doit être de la même couleur que les volets.
- 5.5.10. Si le projet prévoit des appuis de fenêtre, ceux-ci doivent être réduits à la largeur de l'ouverture. En outre, ces appuis doivent présenter une saillie par rapport au nu de la façade de 7 cm maximum et une épaisseur maximale de 12 cm.
- 5.5.11. Les menuiseries extérieures (ferrures comprises) doivent respecter l'aspect et la palette de couleurs de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron"**, tel qu'annexé au présent règlement.

#### **AUh-5.6**

### **CLÔTURES**

#### **AUh-5.6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 5.6.1.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des

solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.6.1.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2012, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.

5.6.1.5. Sont interdits les clôtures suivantes :

- de type plaque de béton toute hauteur ;
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
- les panneaux occultant tels que les bâches tendues, les claustras, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.

5.6.1.6. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

#### **AUh-5.6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU DE LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE ET SUR LA PROFONDEUR DES MARGES DE REcul**

5.6.2.1. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum jusqu'à la profondeur de l'alignement de

la construction (schéma #9).

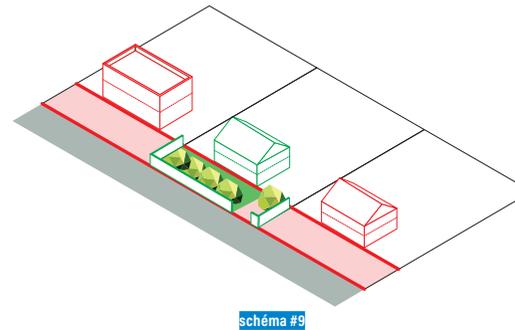


schéma #9

5.6.2.2. En cas de mur plein, la finition doit être arrondie ou droite éventuellement recouvert de tuiles de couverture posées dans le sens de la longueur. Les murs doivent être en pierre ou maçonnés et peints en blanc.

5.6.2.3. Les portes, portails d'accès et portillons (de préférence en bois ou en fer), lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.

5.6.2.4. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture (sans saillie donnant sur la voie publique). Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.

#### **AUh-5.6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES**

5.6.3.1. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

#### **AUh-5.7**

##### **LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).

5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

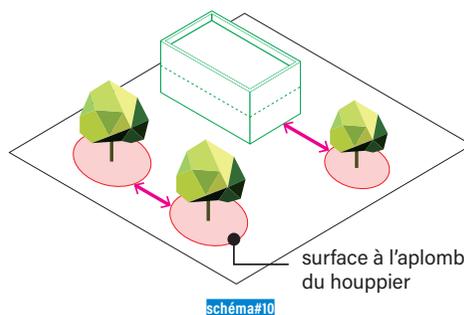
#### **AUh-5.8**

##### **ANNEXES ET LOCAUX ACCESSOIRES**

5.8.1. Les annexes et locaux accessoires sont autorisés dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée et de plain-pied.

5.8.2. Les annexes et locaux accessoires des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux). Néanmoins, dans le cas d'annexe inférieure ou égale à 25,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, celle-ci peut être réalisée en structure légère : les parois doivent être en bois, lasuré et peint ou en bois brut traité à cœur ; la couverture doit être en bardeaux bitumineux de teinte foncée ou en tuiles de terres cuites.

5.8.3. L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,50 mètre à partir des limites séparatives, calculé par rapport aux margelles de la paroi du bassin.



schéma#10

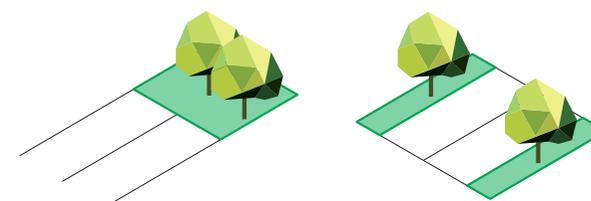


schéma #11

6.1.5. **En zone AUh, le coefficient de pleine-terre ne peut être inférieur à 35%.**

#### AUh-6.2

### DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.2.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.2.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.2.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.2.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.2.5. En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau

6.1.2. Les plantations doivent être 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).

6.1.3. L'utilisation d'essences invasives ou exotiques est interdite.

6.1.4. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de deux places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre par tranche de 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma#11).

- Elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

## ARTICLE AUh-6

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### AUh-6.1

### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

6.1.1. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement, même perméable. Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances minimales suivantes sont demandées : 5,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions (schéma #10).

collectif d'évacuation des eaux pluviales peut être envisagé selon les normes et la réglementation en vigueur.

6.2.6. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

6.2.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.

En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

## ARTICLE AUh-7

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

#### AUh-7.1

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### AUH-7.1.1. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

7.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature

correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

7.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

à la condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Nota :** lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

7.1.1.3. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.

7.1.1.4. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.

7.1.1.5. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.

7.1.1.6. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

#### AUH-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS

7.1.2.1. Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération. En ce cas, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 5 logements créés.

**Nota :** les places de stationnement visiteurs ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par prêt aidé par l'État.

7.1.2.2. Dans le cadre de la construction d'une opération à destination d'hébergement, il est demandé de prévoir des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires et adaptés à la taille de l'opération. En ce cas, il est demandé 1 place

visiteur par tranche de 10 logements ou équivalents créés.

#### **AUh-7.1.3. LES AIRES DE LIVRAISON POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS**

7.1.3.1. Les constructions et installations nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements des marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces aménagées suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en complément des normes de stationnement exigibles.

#### **AUh-7.1.4. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP**

7.1.4.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

#### **AUh-7.1.5. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGIBLE**

7.1.5.1. Les normes fixées au paragraphe **AUh-7.2** doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée ;
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un

lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ;

- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ;
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe **AUh-7.2** doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables ;
- pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

#### **AUh-7.2**

#### **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS**

7.2.1. Les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes détaillées dans les tableaux ci-après.

##### **NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION HABITATION**

**Logement** : Il est exigé :

- 1 place minimum par tranche entamée de 80,00 m<sup>2</sup> de surface plancher.

**Logement locatifs financés par un prêt de l'État** : Il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.

**Places visiteurs** : Pour les constructions de deux logements et plus, il est exigé :

- 0,2 place de stationnement par lot ou par logement.

**Hébergement** : Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

##### **NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS**

- La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

#### **AUh-7.3**

#### **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES DEUX ROUES NON MOTORISÉS**

7.3.1. Le nombre et les dimensionnements des places de stationnement pour les vélos doivent respecter les normes et réglementations en vigueur (cf **Annexe F du présent règlement**). Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE AUh-8

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### AUh-8.1 ACCÈS

- 8.1.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.  
Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.1.3. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.1.4. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute

difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

- 8.1.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

##### AUh-8.2 VOIES

- 8.2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 8.2.2. En outre, toute voie nouvelle créée doit permettre :
  - d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
  - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.2.3. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, y compris pour les terrains situés à l'angle de deux rues.
- 8.2.4. Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans l'unité foncière du projet autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 8.2.5. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité,

défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.

- 8.2.6. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

### ARTICLE AUh-9

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

##### AUh-9.1

##### EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.

- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable, un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public.
- 9.1.4. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- 9.1.5. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

#### **AUh-9.2**

##### **ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.
- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas,

toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### **AUh-9.3**

##### **DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

#### **AUh-9.4**

##### **ORDURES MÉNAGÈRES**

- 9.4.1. Quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.
- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

- 9.4.3. Dans le cadre de constructions de plus de 2 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère. Cet espace peut ne pas être exclusivement dédié à cet usage. Une aire de présentation des déchets est recommandée sur l'emprise foncière privée et doit être, dans la mesure du possible, directement accessible par les véhicules de collecte.
- 9.4.4. Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour les opérations de collecte (contraintes d'accès véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

#### **AUh-9.5**

##### **INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

###### **AUH-9.5.1. RÉSEAUX ÉLECTRIQUES - RÉSEAUX DIVERS**

- 9.5.1.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains ou lorsque leur enfouissement est prévu par la collectivité, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 9.5.1.2. Dans le cas de projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux doivent être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.
- 9.5.1.3. En outre, la réalisation du réseau fibre optique

(fourreaux...) est obligatoire.

- 9.5.1.4. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

#### AUh-9.5.2. RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 9.5.2.1. Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés.

- 9.5.2.2. Le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraaires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades ou murets de clôtures.

- 9.5.2.3. Dans le cas d'une opération d'ensemble :
- tous les travaux, constructions, installations ou aménagements réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques.
  - les projets d'ensemble doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'aménagement numérique du territoire, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, sans empiètement sur les voies et emprises publiques.
  - les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment

dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques.

- 9.5.2.4. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

#### AUh-9.6

#### DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.6.1. Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis dans la **zone AUh** un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration.

Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie

d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises-soleil.

- 9.6.2. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

- 9.6.3. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

Ces dispositifs peuvent être implantés au sol en évitant toutefois de se faire au détriment de la végétation environnante. Dans ce cas, il est demandé à ce que ces dispositifs soient positionnés 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

**A PRIVILEGIER**

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

schéma #12

- 9.6.4. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.
- 9.6.5. Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- 9.6.6. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise doit également être recherchée.
- 9.6.7. Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.
- 9.6.8. Al'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles **AUh-4.3** et **AUh-4.4**, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.

- 9.6.9. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article **AUh-4.2**, à condition de ne pas dépasser 1,50 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- 9.6.10. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

# TITRE 04

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES À URBANISERDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES

ANNEXES

## CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE A

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, les zones agricoles concernent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'espaces préservés de l'urbanisation.

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Comme il l'est rappelé à l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La **zone A** renvoie à deux secteurs spécifiques sur la commune de Saint-Trojan-les-Bains :

- le **secteur Ae** qui correspond aux activités équestres
- le **secteur Aor** qui correspond aux zones ostréicoles et aquacoles qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur du site.

À noter que la totalité du **secteur Aor** est considéré comme « remarquable » au sens de la Loi Littoral et fait l'objet d'une attention particulière. Par ailleurs, le **secteur Aor** est

concerné par la délimitation au plan d'une bande de 100 m au titre de la loi littoral.

### Rappel :

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone A peut être concernée par :

- la présence de **chemins à préserver** (chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- **des espaces boisés classés** (EBC) protégés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- **des zones humides à préserver** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- **des éléments bâtis remarquables** dits « petit patrimoine » qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

En sus de la réglementation, la **zone A** est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels** (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2018. Elle est concernée par des **risques naturels relatifs à l'érosion marine, la submersion marine et l'incendie de forêt**. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**Nota :** Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

## SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone. Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» et le Titre 02 «Dispositions communes à toutes les zones» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la zone A ci-après.

### ARTICLE A-1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

##### A-1.1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

**Nota :** Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■ (cf. article A.2).

- 1.1.1. Toute construction et installation nouvelles non mentionnées à l'article A-2 est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-22 et l'article R.121-5 du code de l'urbanisme (cf. tableau ci-contre).
- 1.1.2. Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 mètres et plus par rapport à la limite haute du rivage est interdite. Cette interdiction ne s'applique pas aux

constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (...).

- 1.1.3. Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 10,00 mètres des limites d'emprise d'un Espace Boisé Classé (EBC) surfacique identifié au plan de zonage.
- 1.1.4. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

DESTINATIONS/sous-destination	A	Ae	Aor
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
<b>HABITATION</b>			
Logement			
Hébergement			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil d'une clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Lieu de culte			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

■ AUTORISÉES ■ ADMISES SOUS CONDITIONS ■ INTERDITES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES  
ANNEXES

## A-1.2

### USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans la **zone A** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **A-2** ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
  - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.
- 1.2.2. Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits :
- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
  - tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides.
- Par exception peuvent être autorisés sous conditions :
- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
  - les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à

- condition d'être légers et réversibles ;
  - les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés :
    - a. à la sécurité des personnes ;
    - b. ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
    - c. ou à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une "utilité publique" ou un "caractère d'intérêt général" suffisant ;
    - d. et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.
- Toute opération entraînant la disparition d'une zone humide sera ainsi compensée par la création d'une zone humide équivalente dont la surface représentera au moins le double de la surface impactée.
- Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008

modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

## ARTICLE A-2

### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### A-2.1

#### DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET USAGES DES SOLS ADMIS DANS LA ZONE A, À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS Ae ET Aor

- 2.1.1. Les constructions et installations nouvelles liées à l'exploitation agricole.
- 2.1.2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien du réseau hydraulique et des zones humides ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
  - ou à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires.
  - et à des aménagements liés à la restauration des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones

- humides.
- 2.1.3. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements et les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics relatifs aux services et réseaux d'infrastructures, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.1.4. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

**A-2.2****DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET USAGES DES SOLS ADMIS POUR LE SEUL SECTEUR Ae**

- 2.2.1. Les constructions et installations nouvelles strictement liées aux activités équestres
- 2.2.2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition que leurs réalisations soient liées:
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien du réseau hydraulique et des zones humides;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables;
  - ou à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires.

- et à des aménagements liés à la restauration des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

- 2.2.3. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements et les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics relatifs aux services et réseaux d'infrastructures, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- 2.2.4. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

**A-2.3****NONOBTANT LES ARTICLES A-2.1 ET 1-2.2, DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET USAGES DES SOLS ADMIS POUR LE SEUL SECTEUR Aor**

- 2.2.1. Conformément à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux:
- 1°) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les

équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public;

- 2°) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible
- 3°) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques;
- 4°) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes:
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup>;
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de présalés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des



nécessités techniques ;

- à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m<sup>2</sup>.
- 5°) les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 13 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.
- 6°) les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2.2.2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien du réseau hydraulique et des zones humides ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
- ou à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides, des habitats et habitats d'espèces

communautaires.

- et à des aménagements liés à la restauration des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

2.2.3. Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2.4. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

2.2.5. Toute occupation du domaine public maritime est soumise à autorisation préalable des gestionnaires de celui-ci.

2.2.6. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale.

### ARTICLE A-3

#### CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

##### A-3.1

##### MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. **Non réglementée.**

##### A-3.2

##### MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. **Non réglementée.**

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE A-3 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### A-4.1

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

##### A-4.1.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE EN ZONE A, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR Aor

4.1.1.1. L'emprise au sol de toute construction ne peut excéder 30% de la surface de l'emprise foncière totale (schéma #1).

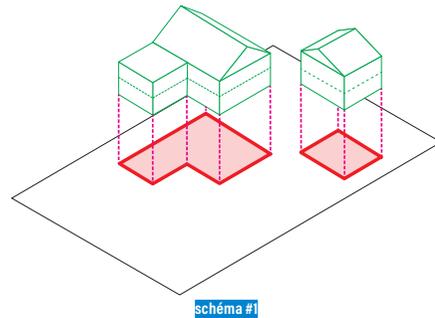


schéma #1

##### A-4.1.2. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE AU SEIN DU SEUL SECTEUR Aor

4.1.2.1. Conformément à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol bâtie est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

#### A-4.2

#### HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

##### A-4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

###### Rappel des définitions:

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant ou, le cas échéant, le niveau de cote de référence du PPRN, à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faîtage ou le point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
  - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
  - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente.

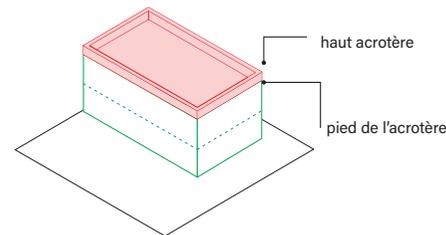


schéma #2

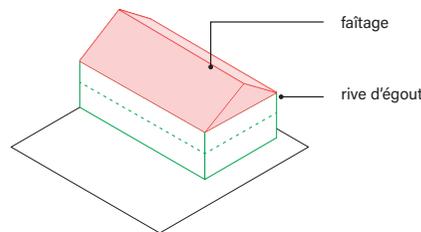


schéma #3

##### A-4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR Aor

4.2.2.1. La hauteur maximale (HT) de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres par rapport au niveau du terrain naturel (schéma #4).

4.2.2.2. En sus de la prescription A-4.2.1.1, la hauteur des constructions à la rive d'égout (HF) ne peut excéder 6,50 mètres par rapport au niveau du terrain naturel (schéma #4).

4.4.2.3. Les dispositions de l'article A-4.2.2 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

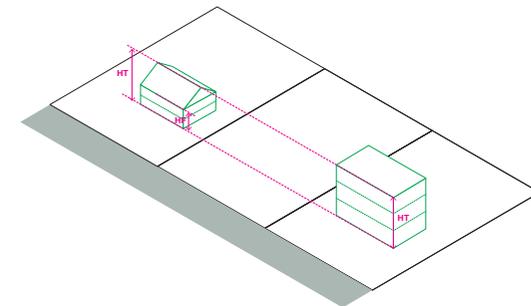


schéma #4

##### A-4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Aor

4.2.3.1. La hauteur maximale (HT) des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à 5,50 mètres (schéma #4). Pour des raisons techniques dûment justifiées, la hauteur des bâtiments peut varier.

##### A-4.2.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.4.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels élément de ventilation, locaux techniques.

4.2.4.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.

4.2.4.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

#### A-4.3

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

#### A-4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR Aor

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être **édifiées en recul des voies et emprises publiques de :**

- **5,00 mètres minimum** des limites des voies communales, chemins ruraux et chemins d'exploitation (schéma #5) ;
- **15,00 mètres minimum** des limites des routes départementales (schéma #5).

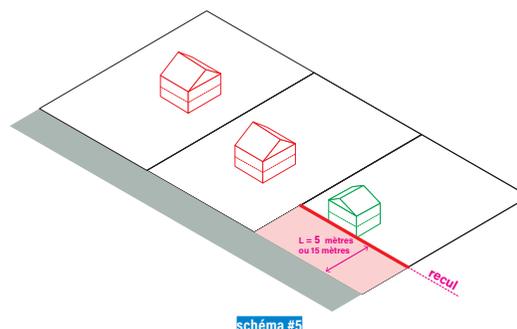


schéma #5

4.3.1.2. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ne sont pas concernés par les prescriptions de l'article 4.3.1.1.

#### A-4.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Aor

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en recul des voies et emprises publiques de :

- **5,00 mètres minimum** des limites des voies communales, chemins ruraux et chemins d'exploitation (schéma #6) ;
- **15,00 mètres minimum** des limites des routes départementales (schéma #6).

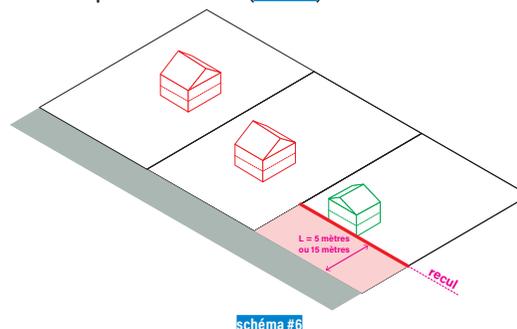


schéma #6

#### A-4.3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.3.1. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales A-4.3.1 et A-4.3.2 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (schéma #7) ;
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (schéma #8) ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, qu'il respecte le même alignement et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

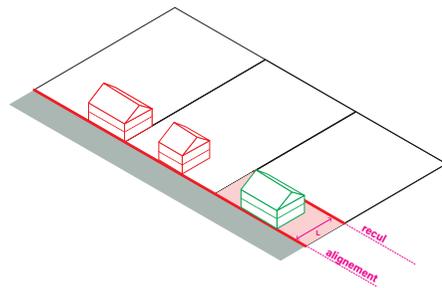


schéma #7

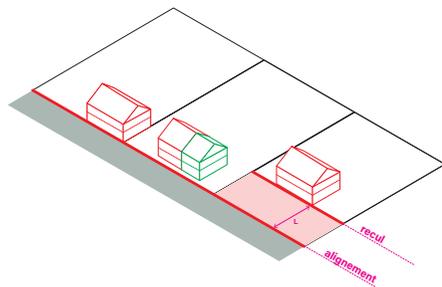


schéma #8

**A-4.4****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****A-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR Aor**

4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives à la condition que les façades ou pignons soient aveugles (schéma #9) ;
- ou en retrait par rapport aux limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le

plus proche de la limite séparative soit au moins égale 10,00 mètres (schéma #9).

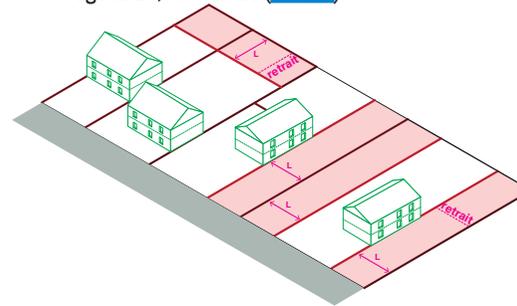


schéma #9

**A-4.4.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Aor**

4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 4,00 mètres (schéma #10).

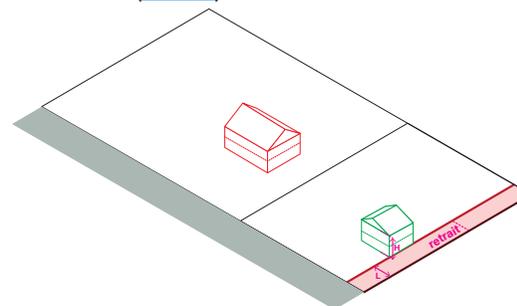


schéma #10

**A-4.4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

4.4.3.1. Nonobstant les règles des articles A-4.4.1 et A-4.4.2 et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.3.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.3.3. Les dispositions de l'article A-4.4 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

**A-4.5****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

4.5.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

## ARTICLE A-5

### QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### A-5.1

##### OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale et paysagère ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.2. Les dispositions de l'article **A-5** ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 5.1.3. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout projet doit respecter les recommandations de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.

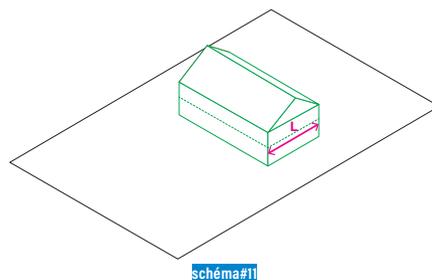
#### A-5.2

##### VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.

- 5.2.2. Au sein du seul **secteur Aor**, les projets doivent rechercher un fractionnement en plusieurs volumes simples, parallélépipédiques, dont les gabarits doivent avoir des dimensions se rapprochant des bâtiments ostréicoles traditionnels.

Au sein du seul **secteur Aor**, la largeur des pignons ne doit pas excéder 8,00 mètres (**schéma #11**).



#### A-5.3

##### FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis parmi les tonalités de matériaux précisées dans la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension,

une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.

- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour les murs et enduits extérieurs doivent être aussi neutres que possibles. Le bardage bois doit être privilégié et posé en trames verticales. En cas de parties maçonnées, elles doivent être de couleur blanche (idéalement en lait de chaux) et d'aspect lisse. Les tons « pierre » ne sont pas admis.
- 5.3.5. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires ou être refusés pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine ou paysagère et de gestion du Domaine Public.
- 5.3.6. Les prescriptions de l'article **A-5.3** peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.

#### A-5.4

##### TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

- 5.4.1. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent privilégier l'aspect tuiles. Les toitures de type bac acier, zinc sont acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine. Les teintes de toiture doivent être choisies dans une gamme de tons neutres et foncés (gamme de brun, anthracite, gris, etc.) ; les matériaux de couverture

5.4.3. brillants étant interdits.  
L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, tôles d'acier ou fer galvanisé, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.

5.4.4. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Ces dispositifs doivent être intégrés dans la composition de la couverture, ou sur-imposés au dessus de la couverture existante:

5.4.5. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitations d'énergies renouvelables ;
- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

#### A-5.5

##### CLÔTURES

5.5.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

5.5.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines

espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.5.3. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2012, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.

5.5.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.

5.5.5. Sont interdits les clôtures suivantes :

- de type plaques de béton toute hauteur ;
- de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
- les panneaux occultant tels que les bâches tendues, les claustras, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.

5.5.6. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

5.5.7. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum.

5.5.8. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

5.5.9. Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter

l'enrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

#### A-5.6

##### LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.6.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

5.6.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.

5.6.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

5.6.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti

existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

#### A-5.7

### OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

#### Préambule

Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leurs caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- 5.7.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. 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.
- 5.7.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation peut être autorisée.
- 5.7.3. Par ailleurs, les extensions sont 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 la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux,

protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

- 5.7.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
  - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.) ;
  - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).
- 5.7.5. Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### ARTICLE A-6

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

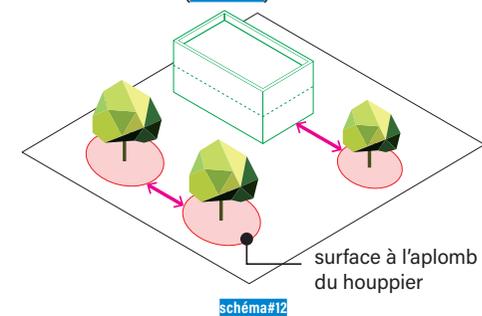
#### A-6.1

#### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- 6.1.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- 6.1.2. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement, même perméable. Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement

être plantées à raison de 1 arbre pour 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.

A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances minimales suivantes sont demandées : 5,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions (schéma #12).



- 6.1.3. Les plantations doivent être 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).
- 6.1.4. L'utilisation d'essences invasives ou exotiques est interdite.
- 6.1.5. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de deux places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre par tranche de 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma #13).
- Elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif

similaire.

- Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

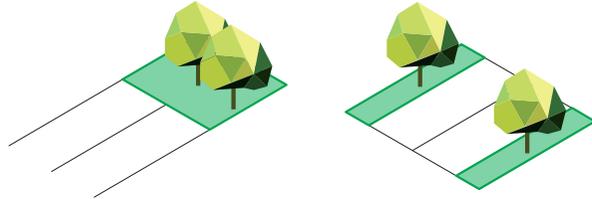


schéma #13

#### A-6.2

### ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Les espaces en eau, préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

#### A-6.3

### LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS EXISTANTS OU À CRÉER À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.113-1 ET L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

#### A-6.4

### DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.4.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.4.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.4.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.4.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- 6.4.5. En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales peut être

envisagé selon les normes et la réglementation en vigueur.

- 6.4.6. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.

- 6.4.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique. En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

#### ARTICLE A-7

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

#### A-7.1

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### A-7.1.7. MODALITÉS DE RÉALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

- 7.1.7.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions,



installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

- 7.1.7.2. Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.
- 7.1.7.3. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.
- 7.1.7.4. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet et en extérieur doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.
- 7.1.1.5. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

#### **A-7.1.2. PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS**

- 7.1.2.1. Le stationnement nécessaire au besoin des visiteurs doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques en nombre suffisant au regard de l'activité.

#### **A-7.1.3. ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP**

- 7.1.3.1. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

#### **A-7.2**

##### **STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES**

- 7.2.1. Le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'activité.

#### **A-7.3**

##### **STATIONNEMENT DES CYCLES**

- 7.3.1. Le nombre et les dimensionnements des places de stationnement pour les vélos doivent respecter les normes et réglementations en vigueur (cf Annexe F du présent règlement). Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

## **SECTION III**

### **ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **ARTICLE A-8**

##### **DESSERTÉ PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée. Au sein du seul **secteur Ae**, les accès doivent avoir au moins 3,00 mètres.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des

eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
  - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.7. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.8. Toute ouverture de voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, ou terrain à exploiter est interdite.
- 8.9. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

#### ARTICLE A-9

##### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

#### A-9.1

##### EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

#### A-9.2

##### ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 9.2.5. La création d'installation d'assainissement individuel n'est admise que pour les constructions autorisées ou déjà existantes dans la zone.
- 9.2.6. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### A-9.3

##### DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

#### A-9.4

##### ORDURES MÉNAGÈRES

- 9.4.1. Quelle que soit la destination des constructions,



celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

- 9.4.2. Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération. Ces locaux doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.
- 9.4.3. Dans tous les cas, les espaces destinés à la présentation des déchets en attente de collecte doivent assurer une capacité de stockage adaptée aux constructions, et doivent répondre aux conditions prescrites par le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur.

#### A-9.5

### INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 9.5.1. Tous les bâtiments doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements sauf impossibilité technique. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

- 9.5.2. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

#### A-9.6

### AUTRES RÉSEAUX

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

#### A-9.7

### DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

- 9.7.1. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.
- 9.7.2. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public. Ces dispositifs peuvent être implantés au sol en évitant toutefois de se faire au détriment de

la végétation environnante. Dans ce cas, il est demandé à ce que ces dispositifs soient positionnés en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes,...

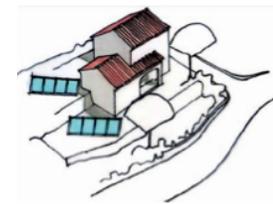


Schéma illustratif

#### 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

schéma #14

- 9.7.3. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

# TITRE 05

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES À URBANISERDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES

ANNEXES

## CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE N

La **zone N** comprend les différentes parties naturelles de la commune qu'elles soient boisées ou non. Conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières «N», équipées ou non, à protéger en raison :

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

La zone Naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La zone N comprend plusieurs secteurs :

- **le secteur Ne** : secteur naturel dédié aux activités sportives de plein-air ;
- **le secteur Nlr** : secteur naturel dédié aux aménagements sportifs et de loisirs en secteur remarquable ;
- **le secteur Nj** : secteur naturel dédié aux jardins familiaux ;
- **le secteur Nt** : secteur naturel dédié aux loisirs et autres hébergements touristiques ;
- **le secteur Nt1** : secteur naturel dédié aux infrastructures légères de loisirs et des autres hébergements touristiques ;
- **le secteur Nor** : secteur naturel remarquable dédié aux activités ostréicoles et aquacoles ;
- **le secteur Nmr** : secteur naturel maritime situé dans un espace remarquable ;
- **le secteur Nr** : secteur naturel terrestre situé dans un espace remarquable.

À noter que la totalité du **secteur Nor**, tout comme les secteurs **Nlr**, **Nr** et **Nmr**, est considéré comme « remarquable » au sens de la Loi Littoral et fait l'objet d'une attention particulière.

Par ailleurs, la **zone N** est concernée en partie par la délimitation au plan d'une bande de 100 m et plus au titre de la loi littoral.

### Rappel:

Selon le principe de prévention et d'information, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que, en outre des prescriptions réglementaires relatives au PLU, la zone N peut être concernée par :

- la présence de **chemins à préserver** (chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ;
- des **espaces boisés classés** (EBC) protégés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- **un ou plusieurs emplacements réservés** au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- des **zones humides à préserver** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- des **éléments bâtis remarquables** dits « petit patrimoine » qui font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

La **zone N** est également concernée par :

- un aléa moyen de retrait gonflement des argiles ;
- un risque de sismicité modérée (zone 3) ;
- conformément à l'arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une

exposition au radon dans les immeubles bâtis, il est rappelé que la commune de Saint-Trojan-les-Bains est classée en catégorie 1 quant au potentiel d'exposition au radon. Ces informations et recommandations sanitaires concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux.

En sus de la réglementation, la **zone N** est soumise aux **prescriptions complémentaires du Plan de Prévention des Risques Naturels** (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 18 mars 2018. Elle est concernée par des **risques naturels relatifs à l'érosion marine, la submersion marine et l'incendie de forêt**. Conformément à l'article L.562-4 du code de l'environnement, le PPRN vaut Servitude d'Utilité Publique.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**Nota :** Conformément à l'article R.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

## SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques à la **zone N** ci-après.

### ARTICLE N-1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

##### N-1.1

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. Toute construction et installation nouvelles non mentionnées à l'article **N-2** est interdite et ce, dans le respect de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme.
- 1.1.2. Toute construction, installation ou extension de construction existante dans la bande des 100 mètres et plus par rapport à la limite haute du rivage est interdite. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (...).
- 1.1.3. Aucune construction ou installation nouvelle

n'est autorisée à moins de 10,00 mètres des limites d'emprise d'un Espace Boisé Classé (EBC) surfacique identifié au plan de zonage.

- 1.1.4. La démolition de tout ou partie des bâtiments et entités remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Néanmoins, seules la démolition des parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère patrimonial et architectural des bâtiments répertoriés est autorisée.

##### N-1.2

#### USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

- 1.2.1. Dans la **zone N** du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article **N-2** ;
  - les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article **N-2** ;
  - l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ;
  - le stationnement de caravanes quelle que soit la durée.
- 1.2.2. Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits :
- toutes constructions, installations, y compris

l'extension des constructions existantes ;

- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés :
  - a. à la sécurité des personnes ;
  - b. ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
  - c. ou à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une "utilité publique" ou un "caractère d'intérêt général" suffisant ;
  - d. et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires

dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

Toute opération entraînant la disparition d'une zone humide sera ainsi compensée par la création d'une zone humide équivalente dont la surface représentera au moins le double de la surface impactée.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

## **ARTICLE N-2**

### **DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **N-2.1**

#### **DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET USAGES DES SOLS ADMIS EN ZONE N**

- 2.1.1. Toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières,...) doivent être implantées à une distance minimale de 100,00 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.
- 2.1.2. Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières sont autorisées.

2.1.3. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière;
- et qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière;
- et que ces constructions soient implantées :
  - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation;
  - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.
- et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800 m<sup>2</sup>.
- et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.

2.1.4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

La création ou l'extension des ouvrages techniques

indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

2.1.5. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.1.6. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site;
- ou à des aménagements liés à la restauration des zones humides, ainsi qu'aux projets de compensation liés à une éventuelle destruction de

ceux-ci.

- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

2.1.7. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

#### N-2.2

#### NONOBTANT LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE N-2.1., ET POUR LE SEUL SECTEUR Nr, SONT ADMIS :

- 2.2.1. Conformément à l'article R.121-5, seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux remarquables :
- 1°) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public;
  - 2°) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques;

- 3°) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et à condition qu'ils soient conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel :
    - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup>;
    - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques;
    - à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m<sup>2</sup>.
  - 4°) les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 13 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.
  - 5°) les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
- Les aménagements mentionnés aux 1° et 3° et les réfections et extensions prévues au 2° du présent article doivent être conçus de manière à permettre

un retour du site à l'état naturel.

- 2.2.2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien du réseau hydraulique et des zones humides;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables;
  - ou à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires.
  - et à des aménagements liés à la restauration des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.
- 2.2.3. Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.2.4. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.
- 2.2.5. Toute occupation du domaine public maritime est soumise à autorisation préalable des gestionnaires de celui-ci.

2.2.6. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale.

### **N-2.3**

**NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES N-2.1. À N-2.2, ET POUR LE SEUL SECTEUR Nmr, SONT ADMIS :**

2.3.1. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale.

2.3.2. Conformément à l'article R.121-5, seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux remarquables :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Les aménagements prévus doivent être conçus de manière à permettre le retour du site à l'état naturel ;

- les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et des milieux ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

2.3.3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition que leurs réalisations :

- soient liées à des aménagements liés à la restauration des habitats et habitats d'espèces communautaires.
- et ne compromettent pas l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des milieux naturels caractérisant la zone ;
- et à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires.
- et à des aménagements liés à la restauration des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.
- et que leur réalisation soient liées aux occupations des sols autorisées sur la zone.

2.3.4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3.5. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables

pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

2.3.6. Toute occupation du domaine public maritime est soumise à autorisation préalable des gestionnaires de celui-ci.

### **N-2.4**

**NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES N-2.1. À N-2.3, ET POUR LE SEUL SECTEUR Nj, SONT ADMIS :**

2.4.1. Les constructions et installations nouvelles sont autorisées à la condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux.

2.4.2. Les constructions sont limitées à 6,00 m<sup>2</sup> par jardin individuel.

2.4.3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou à des services publics.

2.4.4. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

### **N-2.5**

**NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES N-2.1. À N-2.4, ET POUR LE SEUL SECTEUR Nt, SONT ADMIS :**

2.5.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées uniquement dans les terrains de camping et centres de vacances régulièrement autorisés :

- les constructions et installations nouvelles à destination de autres hébergements touristiques (villages de vacances, etc.) ;
- les piscines accompagnées d'éléments de superstructure bas ;
- la création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter

l'imperméabilisation ;

- les aires de jeux et de sports destinés à l'accueil des résidents.

Le **secteur Nt** est un secteur au caractère naturel destiné à redevenir espaces naturels lorsque l'activité préexistante cesse.

2.5.2. Les constructions à destination de logements sont autorisés à condition :

- d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement des activités autorisées, sous la forme de gardiennage ou d'accueil ;
- d'être strictement liés à l'activité ;
- d'être intégrés en continuité des surfaces bâties existantes ;
- d'être limités à un logement par camping maximum ;
- et d'avoir une superficie de 90,00 m<sup>2</sup> de surface plancher.

2.5.3. Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à la condition que ces constructions et installations nouvelles soient nécessaires et strictement liées à la vocation touristique.

2.5.4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien du réseau hydraulique et des zones humides ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
- ou à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires.

- et à des aménagements liés à la restauration des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

2.5.5. Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5.6. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

#### **N-2.6**

**NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES N-2.1. À N-2.5, ET POUR LE SEUL SECTEUR Nt1, SONT ADMIS :**

2.6.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées uniquement dans les terrains de camping régulièrement autorisés :

- les terrains de camping dans les conditions fixées aux articles R.111-32 à R.111-35 du code de l'urbanisme ;
- les parcs résidentiels de loisirs dans les conditions fixées à l'article R.111-36 du code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs dans les conditions fixées aux articles R.111-37 à R.111-40 du code de l'urbanisme ;
- les résidences mobiles de loisirs dans les conditions fixées aux articles R.111-41 à R.111-46 du code de l'urbanisme ;
- le caravanage dans les conditions fixées aux articles

R.111-47 à R.111-50 du code de l'urbanisme ;

- les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, épicerie dans la limite de 100,00 m<sup>2</sup> de surface de vente, aires de jeux et de sports, ...).

Le **secteur Nt1** est un secteur au caractère naturel destiné à redevenir espaces naturels lorsque l'activité préexistante cesse.

2.6.2. Les constructions à destination de logements sont autorisés à condition :

- d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement des activités autorisées, sous la forme de gardiennage ou d'accueil ;
- d'être strictement liés à l'activité ;
- d'être intégrés en continuité des surfaces bâties existantes ;
- d'être limités à un logement par camping maximum ;
- et d'avoir une superficie de 90,00 m<sup>2</sup> de surface plancher.

2.6.3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien du réseau hydraulique et des zones humides ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
- ou à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires.



- et à des aménagements liés à la restauration des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

- 2.6.4. Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.6.5. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

#### **N-2.7**

##### **NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES N-2.1. À N-2.6, ET POUR LE SEUL SECTEUR NLr, SONT ADMIS :**

- 2.7.1. Conformément à l'article R.121-5, seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux remarquables :
- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets

mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés au présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- 2.7.2. Au sein du **secteur NLr**, sont également autorisées :
- les aires de jeux et de sports,
  - les aménagements réversibles et installations légères liées et nécessaires aux activités de loisirs et de sport de plein air existantes.
- 2.7.3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien du réseau hydraulique et des zones humides ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables ;
  - ou à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires.
  - et à des aménagements liés à la restauration des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires, ainsi qu'aux projets

de compensation liés à la destruction de zones humides.

- 2.7.4. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.
- 2.7.5. Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **N-2.8**

##### **NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES N-2.1. À N-2.7, ET POUR LE SEUL SECTEUR Nor, SONT ADMIS :**

- 2.8.1. Conformément à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-24 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
- 1°) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces

espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public;

- 2°) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible
- 3°) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques;
- 4°) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup>;
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de présalés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques;
  - à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m<sup>2</sup>.

2.8.2.

- 5°) les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 13 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.
  - 6°) les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
- Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2.8.2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien du réseau hydraulique et des zones humides;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables;
- ou à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires.
- et à des aménagements liés à la restauration des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

2.8.3.

Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une

activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.8.4. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

2.8.5. Toute occupation du domaine public maritime est soumise à autorisation préalable des gestionnaires de celui-ci.

2.8.6. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements liés et nécessaires à la prévention et à la protection des risques liés aux phénomènes de submersion marine et d'érosion littorale.

#### N-2.9

**NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES N-2.1. À N-2.8, ET POUR LE SEUL SECTEUR Ne, SONT ADMIS :**

2.9.1. Seuls sont autorisés les installations, ouvrages, travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports,
- toutes les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de loisirs et de sport de plein air.

2.9.2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien du réseau hydraulique et des zones humides;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage,

d'un monument historique, d'un site ou des milieux naturels remarquables;

- ou à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires.
- et à des aménagements liés à la restauration des zones humides, des habitats et habitats d'espèces communautaires, ainsi qu'aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.

2.9.3. Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

2.9.4. Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### ARTICLE N-3

## CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

### N-3.1

#### MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

3.1.1. **Non réglementée.**

### N-3.2

#### MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE

3.2.1. **Non réglementée.**

## SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE N-4

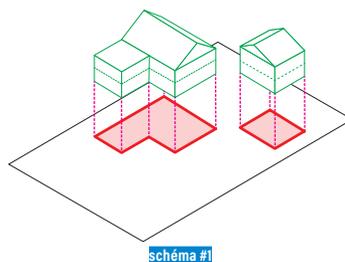
## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### N-4.1

#### EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

N-4.1.1. **EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE EN ZONE N, À L'EXCEPTION DES SECTEURS Ne, Nj, Nmr, Nor, Nr et Nt1**

4.1.1.1. L'emprise au sol des constructions et installations nouvelles **est limitée à 15%** de la superficie du terrain (schéma #1).



N-4.1.2. **EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE AU SEIN DES SEULS SECTEURS Ne, Nl et Nmr**

4.1.2.1. **Non réglementée.**

N-4.1.3. **EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE AU SEIN DU SEUL SECTEUR Nj**

4.1.3.1. L'emprise au sol des constructions et installations

nouvelles **est limitée à 6,00 m<sup>2</sup>.**

N-4.1.4. **EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE AU SEIN DES SEULS SECTEUR Nor ET Nr**

4.1.4.1. Conformément à l'article R.121-5, l'emprise au sol bâtie **est limitée à 50 m<sup>2</sup>.**

N-4.1.5. **EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE AU SEIN DU SEUL SECTEUR Nt**

4.1.5.1. L'emprise au sol des constructions et installations nouvelles **est limitée à 5%** de la superficie du terrain (schéma #1).

N-4.1.6. **EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE AU SEIN DU SEUL SECTEUR Nt1**

4.1.6.1. L'emprise au sol des constructions et installations nouvelles **est limitée à 10%** de la superficie du terrain (schéma #1).

### N-4.2

#### HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

##### N-4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

###### Rappel des définitions :

- ➔ La hauteur maximale (HT) des constructions se mesure à partir du niveau altimétrique du sol existant ou, le cas échéant, le niveau de côte de référence du PPRN, à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire au droit de la construction jusqu'au faitage ou le point le plus haut de l'acrotère.
- ➔ En sus de la mise en place d'une hauteur maximale (HT), le présent règlement impose une hauteur de façade (HF) ou rive d'égout. Dans ce cas, le niveau de référence est situé :
  - au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture à pente. Cette mesure ne s'applique pas aux façades pignon qui peuvent atteindre, à leur point haut, la hauteur maximale (HT) fixée.
  - au pied de l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ou de toiture de faible pente.

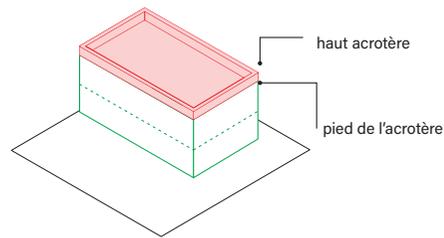


schéma #2

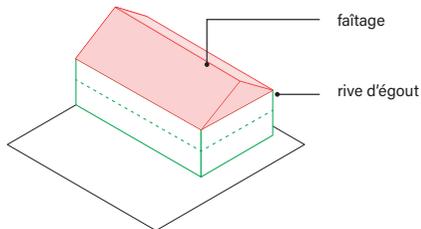


schéma #3

#### N-4.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N (Y COMPRIS LES SECTEURS N<sub>or</sub> ET N<sub>r</sub>), À L'EXCEPTION DES SECTEURS N<sub>e</sub>, N<sub>j</sub>, N<sub>l</sub>, N<sub>mr</sub>, ET N<sub>t1</sub>

4.2.2.1. La hauteur maximale (HT) des constructions et installations nouvelles, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, **est limitée à 5,50 mètres** (schéma #4).

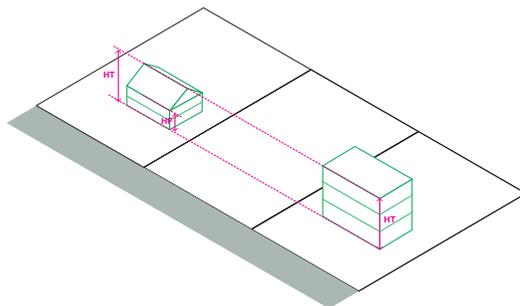


schéma #4

#### N-4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS N<sub>e</sub>, N<sub>l</sub> ET N<sub>MR</sub>

4.2.3.1. **Non réglementée.**

#### N-4.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS N<sub>j</sub> ET N<sub>t1</sub>

4.2.4.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, **est limitée à 3,00 mètres.**

#### N-4.2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR N<sub>t</sub>

4.2.5.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à une hauteur identique à celle du bâti existant dans le prolongement.

#### N-4.2.6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.2.6.1. Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels élément de ventilation, locaux techniques.

4.2.6.2. En outre, le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ;
- ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ;
- en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date

d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm.

4.2.6.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie.

#### N-4.3

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

##### N-4.3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent **être édifiées en recul des voies** et emprises publiques de :

- 5,00 mètres minimum des limites des voies communales, chemins ruraux et chemins d'exploitation (schéma #5) ;
- 15,00 mètres minimum des limites des routes départementales.

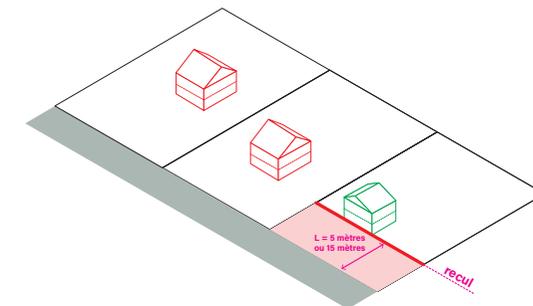


schéma #5

##### N-4.3.2. NONOBTANT L'ARTICLE N-4.3.1, DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR N<sub>e</sub>

4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en recul des voies et emprises

publiques de:

- **5,00 mètres minimum** des limites des voies communales, chemins ruraux et chemins d'exploitation (schéma #6).

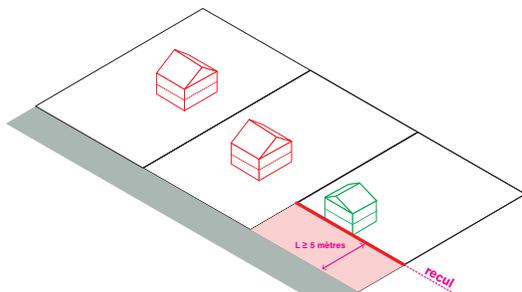


schéma #6

#### N-4.3.3. NONOBTANT LES ARTICLES N-4.3.1 À N-4.3.2, DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nj

4.3.3.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en recul des voies et emprises publiques de:

- **5,00 mètres minimum** des limites des voies communales, chemins ruraux et chemins d'exploitation (schéma #7);
- **15 ,00 mètres minimum** des limites des routes départementales.

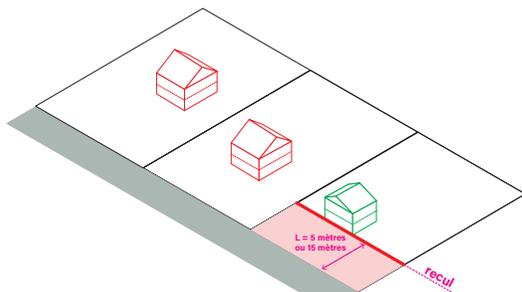


schéma #7

#### N-4.3.4. NONOBTANT LES ARTICLES N-4.3.1 À N-4.3.3, DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS Nl, Nr, Nt et Nt1

4.3.4.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en recul des voies et emprises publiques de:

- **10,00 mètres minimum** des limites des voies communales, chemins ruraux et chemins d'exploitation (schéma #8);
- **15 ,00 mètres minimum** des limites des routes départementales.

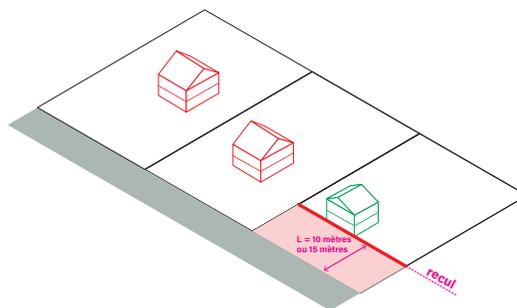


schéma #8

#### N-4.3.5. NONOBTANT LES ARTICLES N-4.3.1 À N-4.3.4, DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nmr

4.3.5.1. Non réglementée.

#### N-4.3.6. NONOBTANT LES ARTICLES N-4.3.1 À N-4.3.5, DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nor

4.3.6.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en recul des voies et emprises publiques de:

- dans la continuité des bâtiments existant lorsqu'ils existent;
- **10,00 mètres minimum** des limites des voies communales, chemins ruraux et chemins

d'exploitation (schéma #9);

- **15 ,00 mètres minimum** des limites des routes départementales.

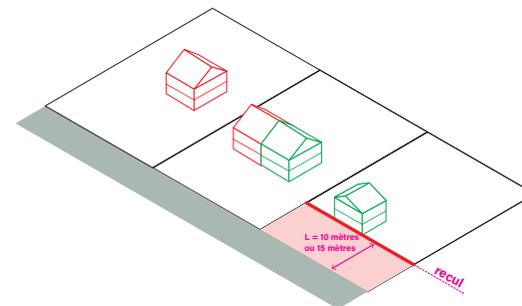


schéma #9

#### N-4.3.7. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.7.1. Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale N-4.3.1 à N-4.3.6 peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale (schéma #10);
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu (schéma #11);
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif;
- lorsque le projet de construction jouxte une

construction existante de valeur ou en bon état, qu'il respecte le même alignement et qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci ;

- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

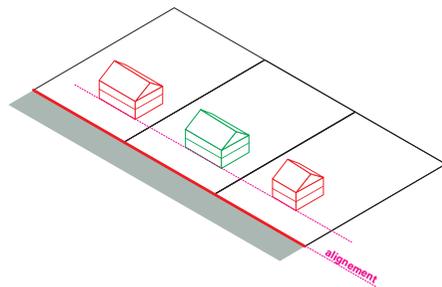


schéma #10

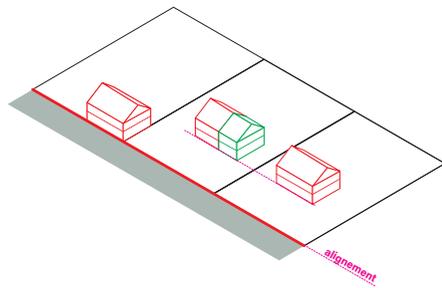


schéma #11

**N-4.4**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**N-4.4.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

4.4.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des limites séparatives de :

- 5,00 mètres minimum (schéma #12).

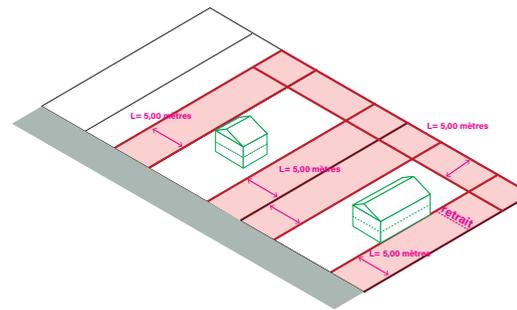


schéma #12

**N-4.4.2. NONOBTANT L'ARTICLE N-4.4.1, DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Ne**

4.4.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :

- en limites séparatives (schéma #13) ;
- ou en retrait avec 3,00 mètres minimum (schéma #13).

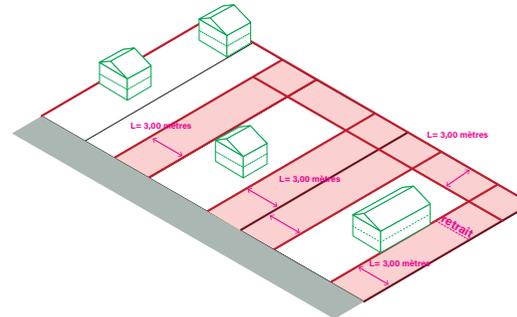


schéma #13

**N-4.4.3. NONOBTANT LES ARTICLES N-4.4.1 À N-4.4.2, DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nj**

4.4.3.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :

- sur une des limites séparatives (schéma #14) ;
- ou en retrait par rapport aux limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait (L)

tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 3,00 mètres (schéma #14).

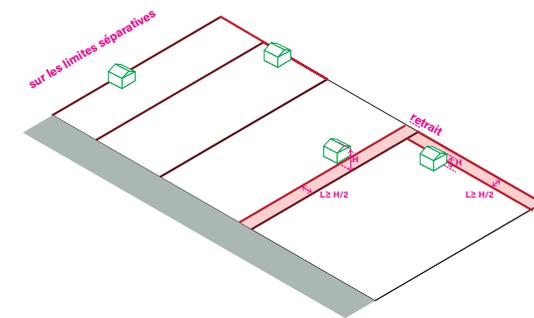


schéma #14

**N-4.4.4. NONOBTANT LES ARTICLES N-4.4.1 À N-4.4.3, DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEURS Ni**

4.4.4.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des limites séparatives tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche des limites séparatives. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 4,00 mètres (schéma #15).

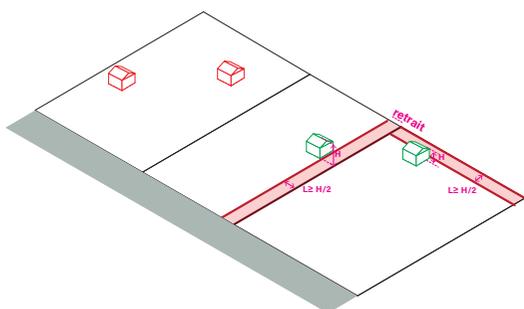


schéma #15

**N-4.4.5. NONOBTANT LES ARTICLES N-4.3.1 À N-4.3.4, DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nmr**

4.4.5.1. **Non réglementée.**

**N-4.4.6. NONOBTANT LES ARTICLES N-4.4.1 À N-4.4.5, DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nor**

4.4.6.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent respecter le caractère du site et les contraintes liées aux activités qui y sont pratiquées.

**N-4.4.7. NONOBTANT LES ARTICLES N-4.4.1 À N-4.4.6, DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS Nr ET Nt**

4.4.7.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des limites séparatives avec une distance de retrait qui ne peut être inférieure à 10,00 mètres (schéma #16).

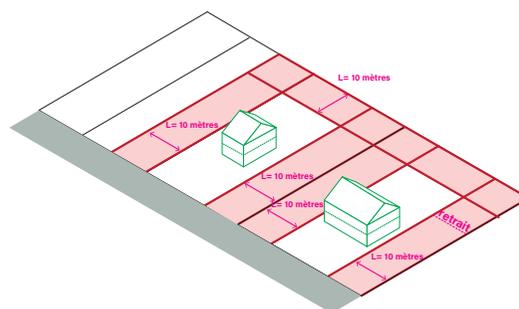


schéma #16

**N-4.4.8. NONOBTANT LES ARTICLES N-4.4.1 À N-4.4.7, DISPOSITIONS APPLICABLES AU SEUL SECTEUR Nt1**

4.4.8.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des limites séparatives avec une distance de retrait qui ne peut être inférieure à 3,00 mètres (schéma #17).

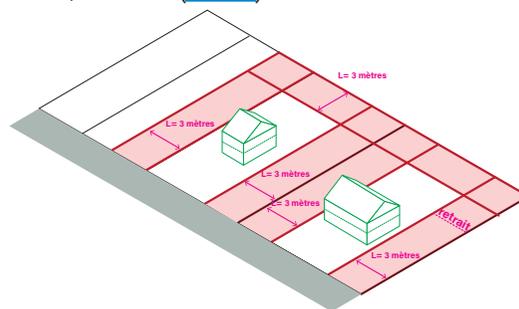


schéma #17

**N-4.4.9. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

4.4.9.1. Nonobstant les règles des articles N-4.4.1 à N-4.4.8 et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. L'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines

existantes au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peut être imposée.

4.4.9.2. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

4.4.9.3. Les dispositions de l'article N-4.4 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

**N-4.5**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**N-4.5.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N (Y COMPRIS LES SECTEURS Ne, Nj, Nmr, Nor et Nt), À L'EXCEPTION DES SEULS SECTEURS Ni ET Nr**

4.5.1.1. Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

**N-4.5.2. NONOBTANT L'ARTICLE N-4.5.1, DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SEULS SECTEURS Ni ET Nr**

4.5.2.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du point de la construction ou installation ( $L \geq H/2$ ) la plus proche d'un autre bâtiment. Dans tous les cas, cette distance de retrait ne peut être inférieure à 4,00 mètres (schéma #18).

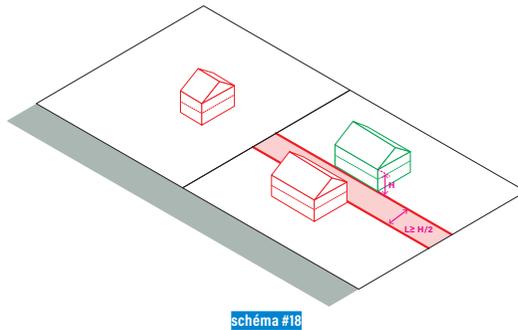


schéma #18

## ARTICLE N-5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### N-5.1

#### OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

- 5.1.1. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords ;
  - et participer à la qualité architecturale et paysagère ;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.1.2. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 5.1.3. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.
- 5.1.4. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain

naturel et non l'inverse.

- 5.1.5. Les dispositions de l'article N-5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 5.1.6. L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout projet doit respecter les recommandations de la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.

### N-5.2

#### VOLUMES

- 5.2.1. Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site de façon harmonieuse. Une recherche architecturale contemporaine est autorisée lorsque celle-ci garantit la bonne insertion des projets. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble et, le cas échéant, s'inscrire en continuité avec le bâti avoisinant.
- 5.2.2. Au sein des seuls **secteur Nor** et **Nr**, la largeur des pignons ne doit pas excéder 8,00 mètres (schéma #19).

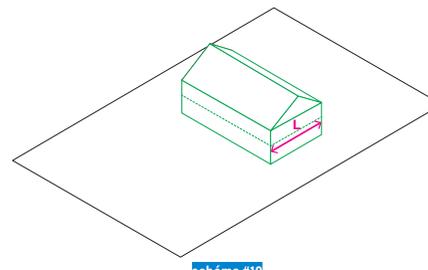


schéma #19

### N-5.3

#### FAÇADES - MATÉRIAUX ET COULEURS DES CONSTRUCTIONS

- 5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis parmi les tonalités de matériaux précisées dans la **Charte Intercommunale "Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron"** annexée au présent règlement.
- 5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
- 5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.
- 5.3.4. Les matériaux utilisés pour les murs et enduits extérieurs doivent être aussi neutres que possibles.
- 5.3.5. **Pour le seul secteur Nj**, les constructions et installations nouvelles doivent être réalisées en bois traité et laissé brut avec un bardage vertical et non horizontal. Celles-ci doivent en outre ne pas comporter de dalle ou de fondation de manière à permettre un retour à l'état initial du site.
- 5.3.6. D'une façon générale, le caractère architectural

des réfections ou l'extension limitée des bâtiments existants doit se référer à l'image traditionnelle du bâti ostréicole de l'île d'Oléron.

#### **N-5.4**

### **TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE**

- 5.4.1. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.
- 5.4.2. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent privilégier l'aspect tuiles. Les toitures de type bac acier, zinc sont acceptées dans le cadre d'une architecture contemporaine. Les teintes de toiture doivent être choisies dans une gamme de tons neutres et foncés (gamme de brun, anthracite, gris, etc.) ; les matériaux de couverture brillants étant interdits.
- 5.4.3. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, tôles d'acier ou fer galvanisé, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.
- 5.4.4. La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Ces dispositifs doivent être intégrés dans la composition de la couverture, ou sur-imposés au dessus de la couverture existante.
- 5.4.5. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- exploitations d'énergies renouvelables ;

- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

- 5.4.6. **Au sein du seul secteur Nj**, les toitures des constructions et installations nouvelles doivent être couvertes de tuiles mates et non réfléchissantes.
- 5.4.7. **Au sein des seuls secteurs Nt et Nt1**, les pentes de toiture ne doivent pas excéder une pente comprise entre 25 et 33%.

#### **N-5.5**

### **CLÔTURES**

- 5.5.1. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- 5.5.2. Sont interdits les clôtures suivantes :
- de type plaques de béton toute hauteur ;
  - de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;
  - les panneaux occultant tels que les bâches tendues, les claustras, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales artificielles.
- 5.5.3. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

5.5.4. En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2012, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable..

5.5.5. **Au sein du seul secteur Nor**, les clôtures sont déconseillées : il est nécessaire de conserver la planimétrie du paysage et l'absence de barrières visuelles. La protection des exploitations peut être réalisée par des fossés à la périphérie des claires et des bassins. Seules les clôtures en grillage ou grille à grandes mailles sont autorisées.

5.5.6. **Au sein du seul secteur Nj**, les clôtures composées de grillage doivent être limitées à 2,00 mètres maximum sur les limites séparatives et 1,00 mètre sur les voies et emprises publiques.

5.5.7. **Au sein des seuls secteurs Nt et Nt1**, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur :

- de 1,50 mètre maximum pour les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée ;
- de 1,80 mètre maximum pour les clôtures sur les limites séparatives.

Dans les deux cas, les clôtures doivent être réalisées en grillage ou grille avec poteaux ou piquets béton naturel ou métalliques verts, doublés de haies végétales composées d'arbustes aux essences mélangées.

5.5.8. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

5.5.9. Les clôtures sur voie extérieure, tant publique que privée, doivent avoir une hauteur de 1,60 mètre maximum.

5.5.10. Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une

hauteur limitée à 2,00 mètres maximum.

- 5.5.11. Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures

### N-5.6

#### LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.6.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- 5.6.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.6.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;

- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

- 5.6.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

### N-5.7

#### OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

##### Préambule

Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

- 5.7.1. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. 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.
- 5.7.2. Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation peuvent être autorisée.
- 5.7.3. Par ailleurs, les extensions sont 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 la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

- 5.7.4. Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :
- l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
  - la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.) ;
  - les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).
- 5.7.5. Les projets situés à proximité immédiate de bâtiments protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### ARTICLE N-6

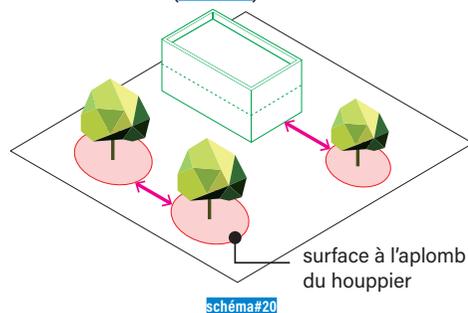
#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### N-6.1

#### OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- 6.1.1. Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

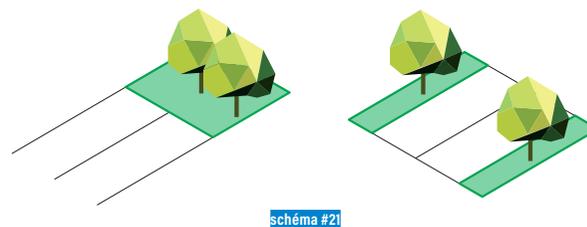
- 6.1.2. L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement, même perméable. Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre pour 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur. A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances minimales suivantes sont demandées : 5,00 m en tous sens entre les arbres, 8,00 à 10,00 m entre les arbres et les façades des constructions (schéma #20).



- 6.1.3. Les plantations doivent être 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).
- 6.1.4. L'utilisation d'essences invasives ou exotiques est interdite.
- 6.1.5. Les aires de stationnement réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau. Les aires de stationnement de deux places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre par tranche de 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>). Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer

l'aspect et de réduire les nuisances visuelles (schéma #21).

- Elles sont aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire.
- Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.



#### N-6.2 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.2.1. Les espaces en eau, préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée.

#### N-6.3 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS EXISTANTS OU À CRÉER À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.113-1 ET L.113-2 DU CODE DE L'URBANISME

- 6.3.1. Les terrains indiqués au document graphique

repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

#### N-6.4 DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 6.4.1. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- 6.4.2. Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- 6.4.3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- 6.4.4. Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun

ruissellement sur les propriétés voisines.

- 6.4.5. En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales peut être envisagé selon les normes et la réglementation en vigueur.
- 6.4.6. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.
- 6.4.7. Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique. En ce cas, les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Les porteurs de projet sont invités à se référer à l'arrêté relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments du 21 août 2008 et consolidé le 17 octobre 2018.

## ARTICLE N-7

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

#### N-7.1

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 7.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- 7.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- 7.1.3. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.
- 7.1.4. Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

#### N-7.2

#### STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

- 7.2.1. Le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'activité.
- 7.2.2. **Pour les seuls secteurs Nj et Nmr**, le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé.

#### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES

##### Autres hébergements touristiques :

- Il est exigé 1 place par emplacement de camping.
- 20% du nombre d'emplacements autorisés pour le parking visiteur et de nuit à l'entrée de l'unité foncière

#### NOMBRE DE PLACES EXIGIBLES POUR LA DESTINATION ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS

- La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

#### N-7.3

#### STATIONNEMENT DES CYCLES

- 7.3.1. Le nombre et les dimensionnements des places de stationnement pour les vélos doivent respecter les normes et réglementations en vigueur (cf **Annexe F du présent règlement**). Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

## SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE N-8

#### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- 8.1. Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 8.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.
- 8.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- 8.4. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 8.5. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

- 8.6. Toute voie nouvelle créée doit permettre :
  - d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
  - de s'intégrer au maillage existant ;
  - une bonne qualité de la desserte du quartier ;
  - de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
  - une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.
- 8.7. Le nombre d'accès automobile est limité à un par voie, à l'exception des terrains situés à l'angle de deux rues pour lesquels les accès sont limités à deux, un par rue.
- 8.8. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.
- 8.9. Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
  - la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ;
  - la préservation de la sécurité des personnes ;
  - les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ;
  - les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;
  - l'existence de réseaux.

### ARTICLE N-9

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet.

### N-9.1

#### EAU POTABLE

- 9.1.1. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers dans le cadre du règlement de service Eau Potable et respectant les normes en vigueur.
- 9.1.2. Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.
- 9.1.3. En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### N-9.2

#### ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

- 9.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

- 9.2.2. Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.
- 9.2.3. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur et au règlement du service Assainissement.
- 9.2.4. En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- 9.2.5. La création d'installation d'assainissement individuel n'est admise que pour les constructions autorisées ou déjà existantes dans la zone.

**N-9.3****DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE**

- 9.3.1. Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

**N-9.4****ORDURES MÉNAGÈRES**

- 9.4.1. Quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à

permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

- 9.4.2. Tous les bâtiments doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements sauf impossibilité technique. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

**N-9.5****INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- 9.5.1. Tous les bâtiments doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements sauf impossibilité technique. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- 9.5.2. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

**N-9.6****AUTRES RÉSEAUX**

- 9.6.1. Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

**N-9.7****DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE**

- 9.7.1. L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.
- 9.7.2. Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public. Ces dispositifs peuvent être implantés au sol en évitant toutefois de se faire au détriment de la végétation environnante. Dans ce cas, il est demandé à ce que ces dispositifs soient positionnés 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

**A PRIVILEGIER**

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

[schéma #22](#)

- 9.7.3. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs.

# TITRE 06 ANNEXES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ANNEXES





# LEXIQUE DES TERMES EMPLOYÉS

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES

ANNEXES



Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

## A

### **ABATTAGE**

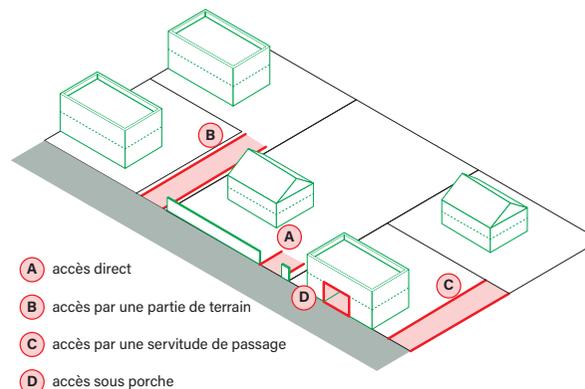
Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

### **ABRI DE JARDIN**

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

### **ACCÈS**

L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie. La largeur de l'accès se mesure hors tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès. Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.



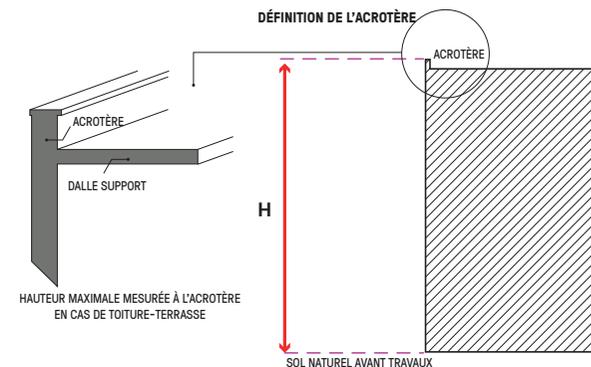
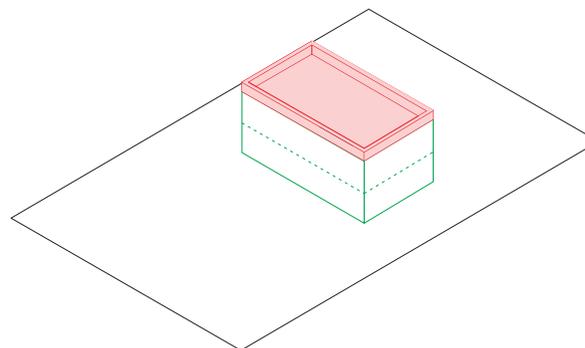
- A** accès direct
- B** accès par une partie de terrain
- C** accès par une servitude de passage
- D** accès sous porche

### **ACCÈS PRIVÉ OU ACCÈS PARTICULIER**

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

### **ACROTÈRE**

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.



### **ACTIVITÉ ACCESSOIRE**

Est considérée comme accessoire une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale, de manière complémentaire et en lien direct avec l'activité principale sans qu'elle soit indispensable à celle-ci.

Par exemple, les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) localisées sur le lieu de l'exploitation agricole sont accessoires d'une exploitation agricole ; les espaces d'exposition, un local de vente, un restaurant d'entreprise sont accessoires d'une activité de production ou de fabrication d'une entreprise.

### **ADOSSEMENT**

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle sur la partie arrière d'un bâtiment existant indépendamment de leur implantation sur la voie publique, ou voie privée ou emprise publique.

### **AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS**

Extraction de terre ou remblaiement de terrain, entraînant une modification topographique.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application des dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme et à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les affouillements et exhaussements, mêmes inférieurs aux dimensions de l'article R.421-23, doivent respecter les dispositions du règlement du

PLU.

**AGRICULTURE URBAINE**

L'agriculture urbaine est vécue et pratiquée dans les tissus urbains par des exploitants et des habitants dans leur vie quotidienne. Il s'agit d'une agriculture :

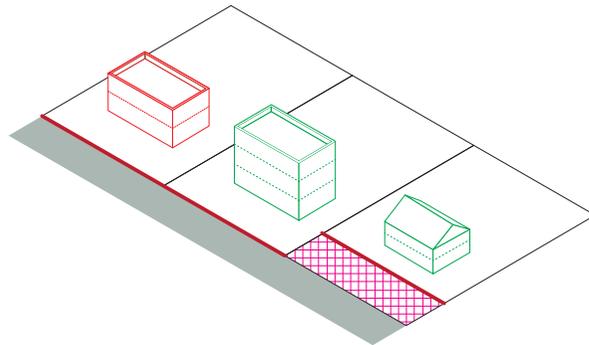
- professionnelle ou non, à dimension économique, sociale, culturelle, de loisirs,
- qui peut être orientée sous condition vers les circuits courts ou l'autoconsommation comme vers les circuits longs,
- qui entretient des liens fonctionnels réciproques avec la ville.

**AIRE DE PRÉSENTATION :**

Une aire de présentation permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

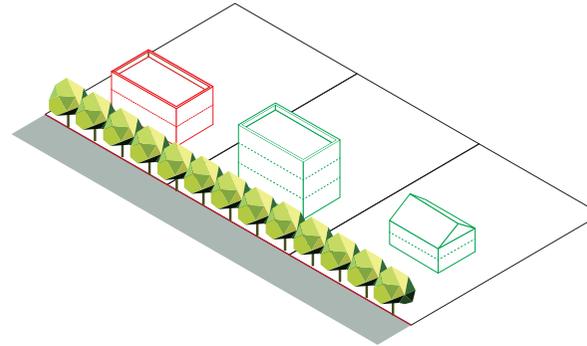
**ALIGNEMENT**

L'alignement ou la limite s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) est la limite entre la voie ou emprise publique et la propriété riveraine.



**ALIGNEMENT D'ARBRES**

Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

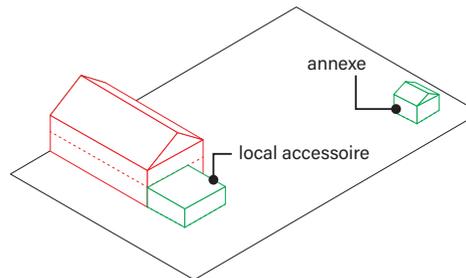


**ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

Exemple : réserves, celliers, remises, garages, abris à vélos, ateliers non professionnels, piscines, etc.

La destination des annexes au titre du code de l'urbanisme est identique à celle de la construction à laquelle elle se rattache.



**APPENTIS**

Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

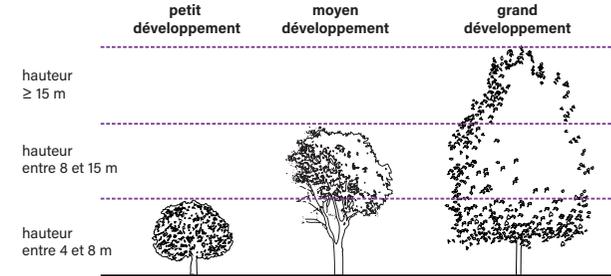
**APPUI**

Élément, assise ou tablette, limitant la baie par le bas et couronnant l'allège.

**ARBRE DE PETIT, MOYEN ET GRAND DÉVELOPPEMENT**

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.



**ARÊTIER**

Partie oblique formant l'arête d'un toit.

**ATTIQUE**

Niveau terminal d'une construction qui est édifée en retrait du nu de la façade et qui forment le couronnement de la construction. En cas d'attique, il est demandé un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport au mur nu de la ou des façades des niveaux inférieurs.

Nota : il est admis un principe de double attique c'est-à-dire un attique sur les deux derniers niveaux de la construction.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

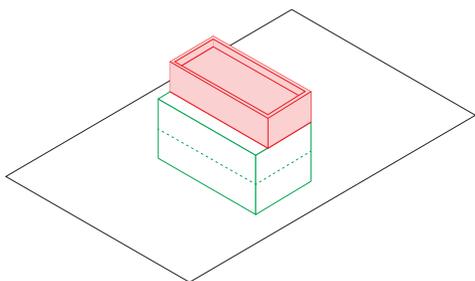
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ANNEXES



### **AUVENT**

Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

## **B**

### **BADIGEON**

Lait de chaux parfois additionné d'un colorant que l'on applique sur un parement.

### **BAIE**

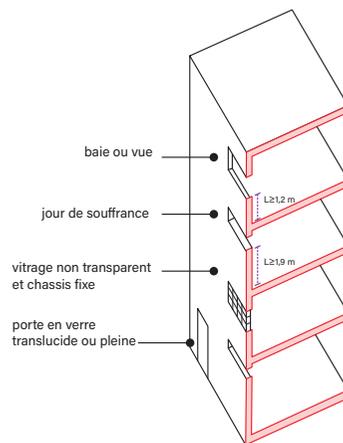
Ouverture dans un mur assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres. L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du niveau du plancher ;
- une porte non vitrée ou dotée d'un vitrage non définitivement translucide ;
- les châssis fixes dotés d'un vitrage non définitivement translucide, ainsi que les parois fixes en pavés de verre.

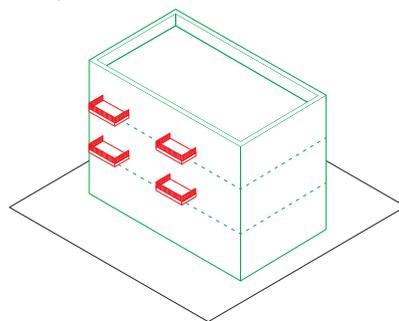
Les dispositifs posés sur un vitrage transparent, qu'il s'agisse de films autocollants ou de tout autre procédé, ne permettent pas de répondre aux

exigences mentionnées ci-dessus.



### **BALCON**

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade et en surplomb, fermée par une balustrade ou un garde-corps plein ou ajouré permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.

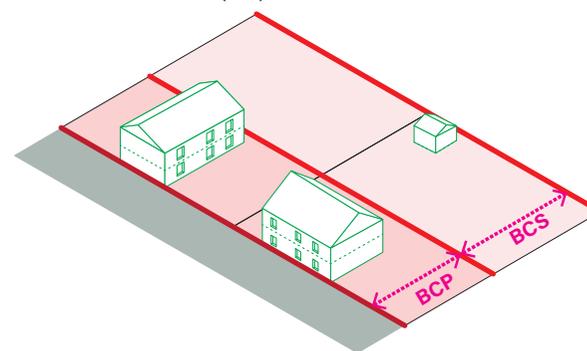


### **BALUSTRADE**

Clôture ou garde-corps formé par une file de balustres posées sur un massif continu, le socle, et portant un couronnement continu, l'appui.

### **BANDE CONSTRUCTIBLE PRINCIPALE ET SECONDAIRE (BCP ET BCS)**

La bande de construction principale (BCP) correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies, les marges de recul, ou les emplacements réservés de voirie. La profondeur de la bande constructible principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à ces limites sur une profondeur définie par le règlement de la zone concernée. La portion du terrain d'assiette située au-delà de la bande constructible principale constitue la bande constructible secondaire (BCS).



### **BANDEAU**

Moulure de faible saillie, en façade d'un bâtiment, séparant le rez-de-chaussée de l'étage.

### **BARDAGE**

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

### **BARREAUDAGE**

Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

### **BÂTIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

**BIO-SOURCÉ**

Conformément à l'arrêté ministériel du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label «bâtiment bio-sourcé», les matériaux de construction sont dits bio-sourcés lorsqu'ils sont issus de la biomasse végétale ou animale pouvant être utilisée comme matière première dans des produits de construction et de décoration, de mobilier fixe et comme matériaux de construction dans un bâtiment. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textiles recyclés, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc..).

**BRS**

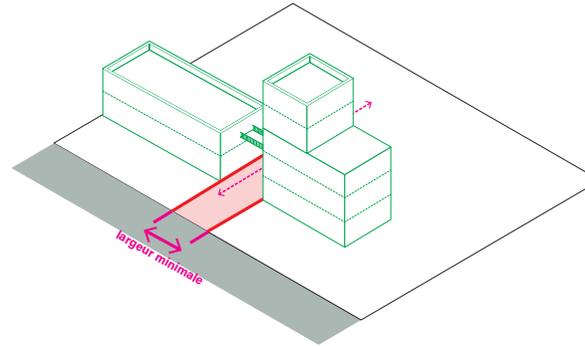
Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements.

**C****CÉSURE**

Interruption du bâti sur toute sa hauteur (hors sous-sol) et sur toute sa profondeur. Une césure doit présenter une largeur minimale précisée par le règlement de la zone.

Des jonctions de type passerelle entre les deux parties d'une construction peuvent être réalisées dans une césure à condition qu'elles ne s'étendent pas sur plus de deux niveaux consécutifs.

La césure doit comporter a minima des ouvertures secondaires (baies constituant l'éclairage secondaire d'une pièce principale ou baie d'éclairage d'une pièce secondaire) sans face à face et doit être, si possible, le lieu de distribution de la cour ou du jardin ou accueillir d'autres usages.

**CHANGEMENT DE DESTINATION**

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les destinations et sous destinations prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

**CHÂINE OU CHÂINAGE**

Éléments de maçonnerie verticaux ou horizontaux construits avec un matériau différent ou avec des éléments plus gros que le reste de la maçonnerie sur le parement de laquelle ils apparaissent.

**CHÂSSIS DE TOITURE**

Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

**CHAPERON**

Désigne plus particulièrement le petit toit protégeant le faite d'un mur, par opposition au couronnement en pierre, qui est appelé bahut.

**CHÉNEAU**

Canal en pierre ou en bois recouvert de métal, placé à la base d'un versant de toit sur le sommet d'un mur pour recevoir les eaux de pluie et les conduire vers les évacuations.

**CLAIRE-VOIE (DISPOSITIFS À)**

Partie de clôture ou de garde-corps laissant le jour et formée alternativement d'espaces vides et d'espaces pleins.

**CLAUSTRA**

Cloison légère, de faible épaisseur, ajourée.

**CLÔTURE**

Une clôture enclose un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

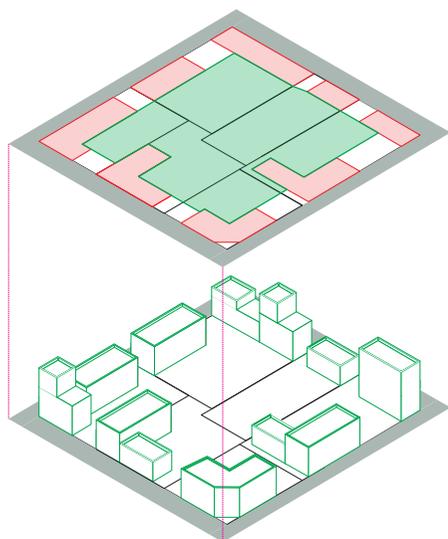
La clôture comprend les piliers et les portails.

**COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION**

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

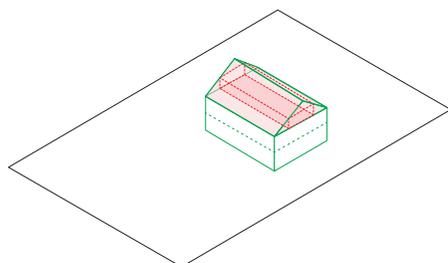
**CŒURS D'ÎLOTS**

Espace à dominante végétale situé au centre des îlots résidentiels.



### **COMBLE**

Dernier niveau d'une construction ayant des parties intérieures sous toiture inférieures à 1,80 m de hauteur.



### **CÔNE DE VUE**

Le règlement du PLU permet d'édicter des dispositions visant à protéger, mettre en valeur ou requalifier un élément du paysage dont l'intérêt le justifie. Un cône de vue peut ainsi être défini comme un cône angulaire sous lequel est vu un site à partir d'un point de vue particulier.

### **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF (CINASPIC)**

Il s'agit d'équipements publics ou privés qui sont nécessaires à l'exécution d'un service public ou qui présentent un usage d'intérêt collectif. Cette définition recouvre notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'État : résidences sociales, logements foyers définis à l'article R.351-55 du code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien.

### **CONSTRUCTION**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des

fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

### **CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

### **CONSTRUCTION PRINCIPALE**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### **CONSTRUCTION ENTERRÉE**

Constitue une construction enterrée, toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles et les plages ainsi que les dispositifs de sécurité.

### **CONTIGU**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

### **CONTINUITÉ**

C'est l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie. Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contiguës aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

### **CONTREVENT**

Panneau pivotant sur un de ses bords verticaux et servant à doubler

extérieurement un châssis vitré. Il est appelé localement volet battant.

### **COUPE D'ENTRETIEN**

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

### **COUR ANGLAISE**

La cour anglaise est une cour située en dessous du niveau du sol, encaissée entre la façade d'un bâtiment et la rue / jardin. Elle permet d'apporter de la ventilation et de la lumière naturelle à un sous-sol via des fenêtres situées sous le niveau du sol. La pièce donnant sur la cour anglaise peut devenir un espace habitable à condition de respecter les exigences relatives à ses dimensions, son aération, sa salubrité (humidité notamment) et son éclairage naturel.

Une cour anglaise peut également apporter un accès sur rue avec la création d'une porte.

Sont exclus des cours anglaises, les accès côté jardin, limités à un simple escalier et une porte totalement pleine, sauf s'ils sont situés en façade sur rue ou dans une marge de retrait, et ce, dans le respect des dispositions réglementaires du PLU.

### **COURANT**

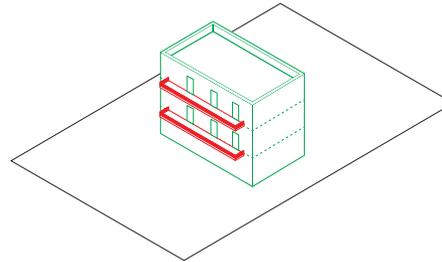
Ligne de tuiles posée sur le toit, le creux vers le haut, qui collecte l'eau de pluie pour la conduire vers le bas.

### **COURS D'EAU**

Constitue un cours d'eau d'un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

### **COURSIVE**

Lieu de passage ouvert et couvert, plus long que large, implanté en retrait par rapport au nu de la façade permettant de desservir plusieurs logements ou locaux.



### **CÔTE NGF**

Le nivellement général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain, ainsi qu'en Corse, dont l'IGN a aujourd'hui la charge.

### **CÔTE DE RÉFÉRENCE DU PPRN**

Elle correspond à la cote du plan d'eau modélisé au droit d'un projet ou d'une construction existante. Elle ne correspond donc pas à la hauteur d'eau potentielle ni au niveau de la mer au large.

### **CORNICHE**

Une corniche est un couronnement continu en saillie d'un élément ou d'une construction. La corniche est le plus souvent horizontale, mais peut être également en pente si elle se développe le long du rampant d'un fronton par exemple.

### **COURANT**

Ligne de tuiles posée sur le toit, le creux vers le haut, qui collecte l'eau de pluie pour la conduire vers le bas.

### **CROUPE**

Partie du toit qui, côté du pignon, est triangulaire en un pan ou en deux pans dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

### **COURONNEMENT**

Le couronnement d'une construction comprend les acrotères ou les combles d'un bâtiment. La surface de plancher des combles doit être inférieure à la surface de plancher du dernier niveau sous le couronnement.

## D

### **DÉBORDS DE TOITURE**

Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

### **DÉFRICHEMENT**

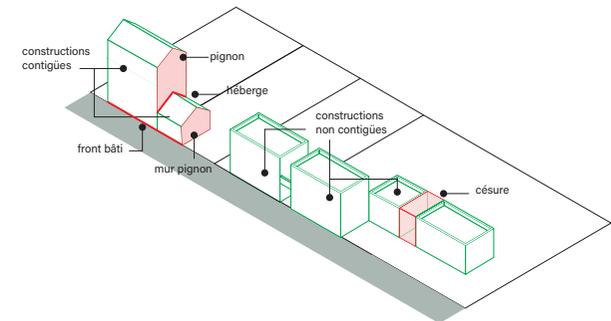
On entend par défrichage, toute opération volontaire conduisant à la suppression de la destination forestière ou arborée du sol.

### **DÉMOLITION**

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

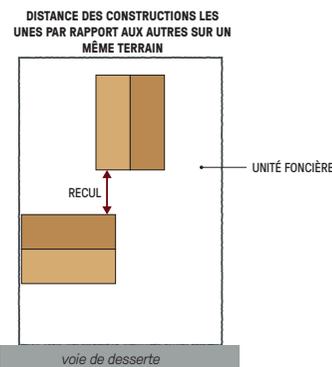
### **DISCONTINUITÉ**

C'est l'implantation des constructions en dehors des limites séparatives latérales créant un front urbain aéré.



### **DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS**

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.



## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

La liste des destinations de constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui a réduit le nombre de neuf à cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (article R.151-27 du code de l'urbanisme). Toutefois ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, énumérées à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 (arrêté NOR : LHAL1622621A) précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 et l'arrêté NOR : LOGL12923891A du 31 janvier 2020 ont modifié la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les documents d'urbanisme.

Enfin, le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 et l'arrêté NOR : TREL2233598A du 22 mars 2023 viennent apporter des compléments aux destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme.

## E

### EAUX PLUVIALES

Toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant

et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur le sol ou toute surface les réceptionnant. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

### ECHARPE

Barre oblique fixée sur le panneau du contrevent entre 2 barres horizontales pour empêcher le déplacement des planches les unes par rapport aux autres.

### ÉGOUT DU TOIT (RIVE D'ÉGOUT OU SABLIERE)

L'égout du toit correspond à l'intersection entre la pente de toiture et le plan vertical de la façade.

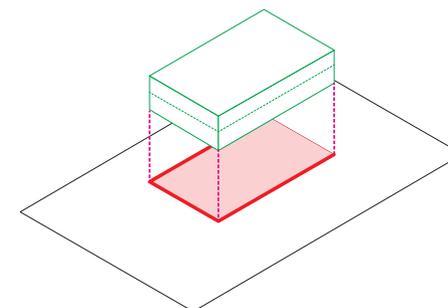
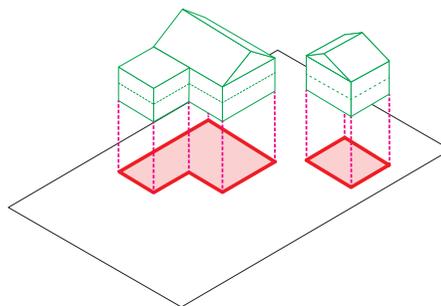
### EMBRASURE

Espace aménagé dans l'épaisseur d'un mur par le percement d'une baie.

### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

De fait, les autres éléments de la construction soutenue par des poteaux, comme par exemple les pergolas, les porches, les balcons soutenus, comptent dans le calcul de la surface d'emprise au sol.

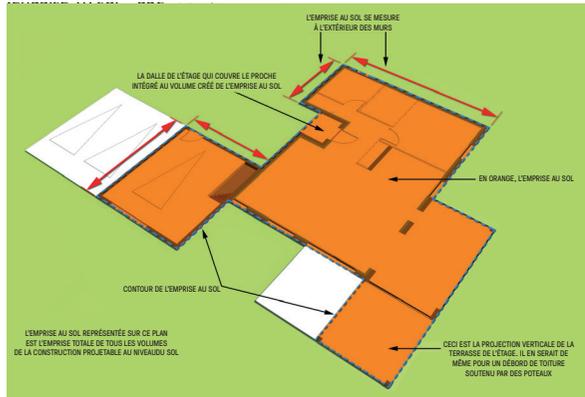


Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol :

- toute construction ou partie de construction maçonnée, quelle que soit sa hauteur : abris de jardin, carport, serres, hangars, perrons, rampes d'accès de parkings, garages annexes, etc. ;
- les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel ;
- les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, présentent une surélévation significative par rapport au terrain (supérieure à 20 cm) et/ou des fondations profondes ;
- les coursives et balcons.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (décors en façade), tels que bandeaux, corniches, marquises et les simples débords de toiture sans encorbellement ni élément de soutien ;
- les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain (inférieure ou égale à 20 cm), ni des fondations profondes.



### **EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR ÉLARGISSEMENT OU CRÉATION DE VOIE PUBLIQUE COMMUNALE, ÉQUIPEMENT PUBLIC, OUVRAGE PUBLIC OU INSTALLATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

### **EMPRISE PUBLIQUE**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie publique ou privée. Constituent ainsi des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics.

### **ÉPAISSEUR DES CONSTRUCTIONS**

Mesure de la profondeur d'une construction calculée à partir de sa façade principale, sous-sol non compris.

### **ÉPANNELAGE**

Désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

### **ÉPI DE FAÏTAGE**

Ornement vertical en métal ou en céramique, décorant un point de la crête d'un toit.

### **ÉNERGIES RENOUVELABLES (ENR)**

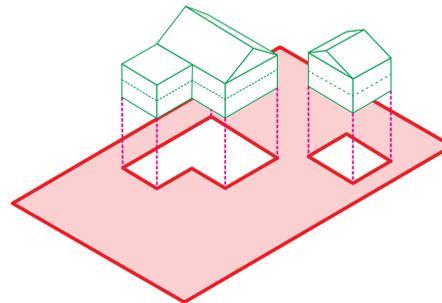
Sont classées dans la catégorie des énergies renouvelables (EnR), toutes les énergies que la nature constitue ou reconstitue plus rapidement que l'Homme ne les utilise. Elles peuvent ainsi être considérées comme inépuisables à l'échelle du temps humain.

### **ESPACE BOISÉ CLASSÉ**

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **ESPACE LIBRE**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.



### **ESPACE VÉGÉTALISÉ DE PLEINE TERRE/PLEINE TERRE**

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les terrasses extérieures et les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre au travers l'application du CBS.

### **ESPACES VERTS**

Les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité, rétention des eaux pluviales). La notion d'espaces verts couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières), les espaces boisés urbains et, les terrains de jeu et de sports.

### **ESSENCES LOCALES**

Le territoire se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'annexe relatives aux essences locales.

### **ESPÈCE INVASIVE (VÉGÉTATION)**

Espèce dont la capacité de colonisation des milieux et le caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique.

### **ESPACE VERT PROTÉGÉ (EVP)**

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou

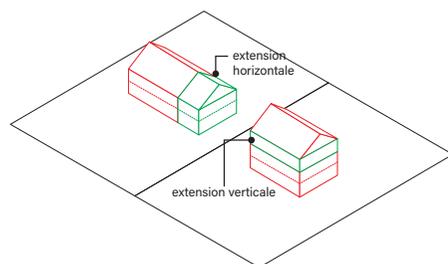
plusieurs terrains, que le PLU protège, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole ou encore son intérêt paysager.

### **EXHAUSSEMENT**

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

### **EXTENSION**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).



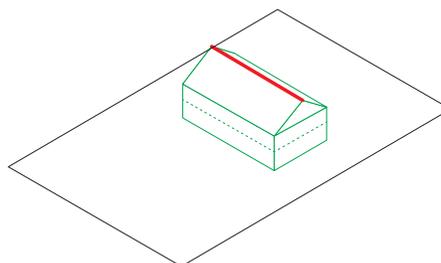
### **EXTENSION MESURÉE**

Elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et sa nature. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée à répétition entraînant une profonde modification de l'existant ne saurait être considérée comme une extension mesurée.

## **F**

### **FAÎTAGE**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



### **FAÇADE**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures verticales hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, les doubles peaux assurant un confort bioclimatique et/ou thermique, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et de saillie (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

### **FAÇADE AVEC VUE**

Il s'agit d'une façade comportant un élément ouvrant (fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toiture) ou ouvert (balcon, loggia, terrasse, ...), dont la base est située à moins de 1,90 m du plancher concerné.

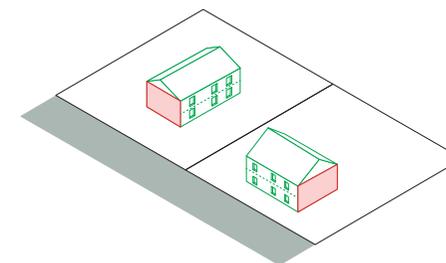
### **FAÇADE AVEC BAIE SANS VUE**

Il s'agit d'une façade ne créant pas de vue mais comportant un ou plusieurs des éléments suivants :

- ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;
- ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- pavés de verre ;
- balcon dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue fixe, plein, non ajouré, ni transparent et d'une hauteur minimum de 1,90 m

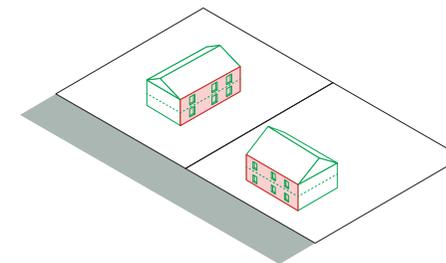
### **FAÇADE AVEUGLE**

Il s'agit d'une façade ne comportant aucune baie.



### **FAÇADE PRINCIPALE**

Sont considérées comme façades principales, les deux façades présentant une longueur supérieure aux autres ainsi que celle comprenant la porte d'entrée principale. Une façade ne présentant pas un nombre suffisant d'ouvertures ne pourra être considérée comme façade principale.



### **FOSSÉ**

Ouvrage linéaire, à ciel ouvert et végétalisé, créé par l'homme pour collecter les eaux de ruissellement, en assurer le transfert et le stockage. Une noue est un fossé peu profond et large, qui recueille provisoirement de l'eau, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer (évapo-transpiration) ou pour l'infiltrer sur place, permettant ainsi la reconstitution des nappes phréatiques.

## **G**

### **GABARIT**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de

la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

**GÉNOISE**

Fermeture d'avant-toit formée de plusieurs rangs de tuiles creuses renversées et remplies de mortier.

**GOUTIÈRE**

Demi tuyau recevant les eaux de pluie au bas d'un versant. Elles est généralement pendante, accrochée sous l'égout.

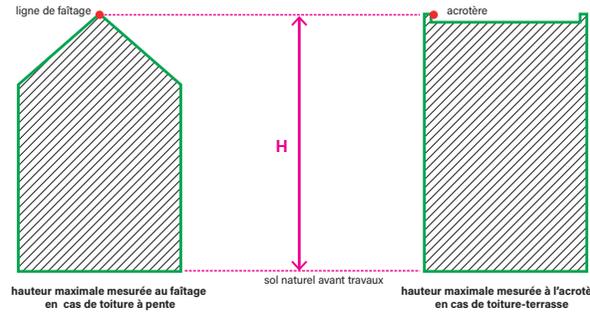
**GRILLE, GRILLAGE**

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

**H**

**HAUTEUR**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sous réserve d'une bonne intégration architecturale et qu'ils soient invisibles depuis l'espace public. (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).



**HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS**

Sont regardées comme habitations légères de loisirs les constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logements, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. (articles R. 111-31 et suivants). Elles diffèrent des résidences mobiles par leur dimension qui ne peut excéder 40 m<sup>2</sup>.

**HOUPPIER**

Le houppier d'un arbre est constitué de l'ensemble des branches et des rameaux du feuillage au niveau de la première couronne de grosses branches.

**I**

**ÎLOT DE CHALEUR**

Un îlot de chaleur concerne un secteur de la ville qui par sa localisation, sa morphologie, sa densité ou encore la nature des architectures présentes et des matériaux utilisés par le bâti et les revêtements de sol extérieurs, induit des températures élevées en période de forte chaleur.

**IMPERMÉABLE (SURFACE)**

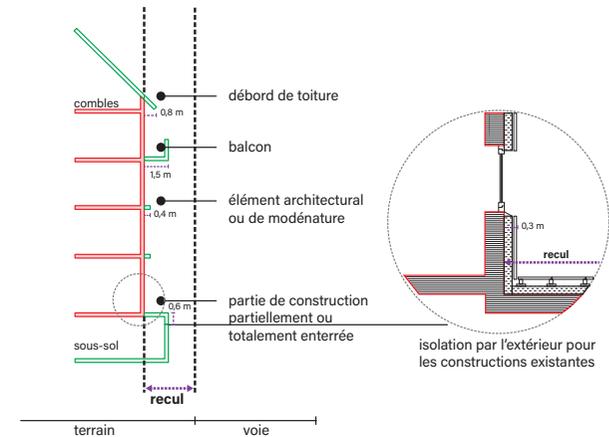
Une surface imperméabilisée est une zone qui s'oppose à l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et qui produit donc des effets de ruissellement des eaux de pluie. Il s'agit des surfaces bétonnées : surfaces construites, terrasses, routes, aires de stationnement, voies d'accès, entrées de garage, toits, aires de stockage, etc.

**INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Les installations classées relèvent des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

**ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR (ITE)**

L'isolation thermique par l'extérieur consiste à placer la couche d'isolant ( polystyrène expansé ou autre isolant) et les différentes couches de matériaux de parements (enduit minéral ou organique, PVC, bois, pierre, etc.) sur les murs extérieurs d'un bâtiment. Au sens du présent règlement, les règles de prospects (recul et retrait) ne s'appliquent pas aux dispositions relatives à l'ITE, mais à compter du nu de la façade.



**J**

**JOUR DE SOUFFRANCE**

Ouverture dont les caractéristiques sont définies par les articles 675 à 680 du code civil, laissant uniquement passer la lumière sans permettre

DISPOSITIONS GÉNÉRALES  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ANNEXES

le regard, et située à une hauteur au moins égale à :

- 2,60 mètres au-dessus du sol du rez-de-chaussée de la construction ;
- 1,90 mètre au-dessus du sol d'un étage.

### **JARDIN FAMILIAL**

Ensemble d'unités cultivées géré par une association déclarée ou reconnue d'utilité publique conformément à la loi du 1er juillet 1901.

### **JARDIN PARTAGÉ**

Jardin conçu, construit et cultivé collectivement par les habitants d'un quartier, d'un village ou d'une communauté.

## **L**

### **LAMBREQUIN**

Plaque découpée en bois, tôle, zinc, masquant ou couronnant un chéneau, une rive, un faîte.

### **LARGEUR DE TERRAIN**

La largeur de terrain se mesure perpendiculairement aux voies, publiques ou privées, et emprises publiques, au droit de l'implantation de la façade sur rue de la construction entre les limites séparatives latérales.

### **LINÉAIRE DE FAÇADE**

On appelle linéaire de façade, la longueur totale des façades implantées sur rue. Le calcul d'un linéaire de façade sur rue n'est pas cumulable sur plusieurs rues. En cas de courbe ou de pan cassé à l'intersection de deux rues, la longueur de façade de chacune des rues se calcule à part égale en fonction de la longueur de la courbe ou du pan cassé.

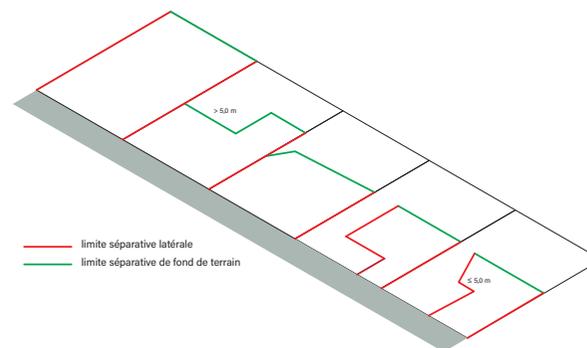
### **LIMITES SÉPARATIVES**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

En cas de décroché de la limite séparative latérale de moins de 5 m, la

section créée est toujours considérée comme limite séparative latérale. Par contre, pour un décroché de la limite latérale de plus de 5 m, la section ainsi créée constitue une limite de fond de terrain.

Lorsque le terrain objet du projet (l'unité foncière) est constitué de plusieurs parcelles, le fond de parcelle se définit à l'échelle de l'unité foncière (sauf si R.151-21).



### **NOTION DE LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE**

La limite qui s'y substitue est définie comme :

- la limite interne au terrain riverain de la voie ou l'emprise publique frappée d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voie ou d'une emprise publique.
- la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de la réalisation d'une voie ou d'une emprise publique.

### **LINTEAU**

Bloc de pierre, pièce de bois ou de métal couvrant une baie, il reçoit la charge des parties de la façade du dessus.

### **LOGEMENT**

Au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016, un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation. Les logements sont répartis en quatre catégories : résidence principale, résidence secondaire, logement occasionnel ou logement vacant.

### **LOGEMENT SOCIAL**

Un logement social ou HLM est un logement financé avec un prêt aidé de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Il existe plusieurs typologies de logements locatifs sociaux assujettis à des barèmes de revenus : PLI, PLS, PLAI, ou PLUS.

### **LOCAL ACCESSOIRE**

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

(source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).

### **LUCARNE**

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble. Sa baie est verticale et elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

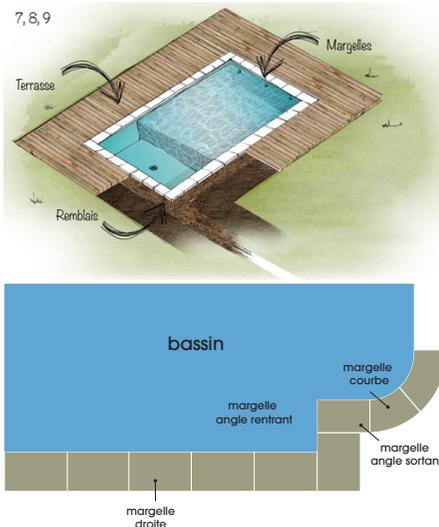
## **M**

### **MAILLAGE**

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux emprises publiques ou voies distinctes ou deux points distincts d'une même emprise publique ou voie (voie en U). La liaison doit être assurée pour au moins un mode de déplacement.

### **MARGELLES DE PISCINE**

Les margelles de piscine sont des bordures, disponibles en différents matériaux, qui entourent directement un bassin de piscine, le plus souvent creusé. On peut les qualifier simplement de « trottoir de piscine » qui permet ainsi aux baigneurs de circuler librement autour du bassin.



**MARQUISE**

Auvent en charpente de fer vitré.

**MITOYENNETÉ**

Une construction mitoyenne est une construction contiguë à une autre par un pignon latéral et implantée sur la même voie publique, privée ou emprise publique.

**MODÉNATURE**

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures...

**MOULURE**

Ornement allongé, en relief ou en creux.

**MUR-BAHUT**

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille et doublé de haie végétale.

**MUR GOUTTEREAU**

mur extérieur situé sous un long pan de toit où l'eau de pluie s'écoule. Il est appelé communément mur de façade.

**MUR PIGNON**

mur extérieur dont la partie supérieure ferme un comble à 1 ou 2 versants. En général, le mur pignon n'a aucune ouverture importante.

**MUTUALISATION**

Mise en commun de ressources (eau, déchets, etc.) ou d'usages (locaux, stationnement, etc.) au sein d'un périmètre opérationnel. Elle permet de générer des économies d'espace et/ou de moyens.

**MUTUALISATION ET FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT**

La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

**N**

**NIVEAU**

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

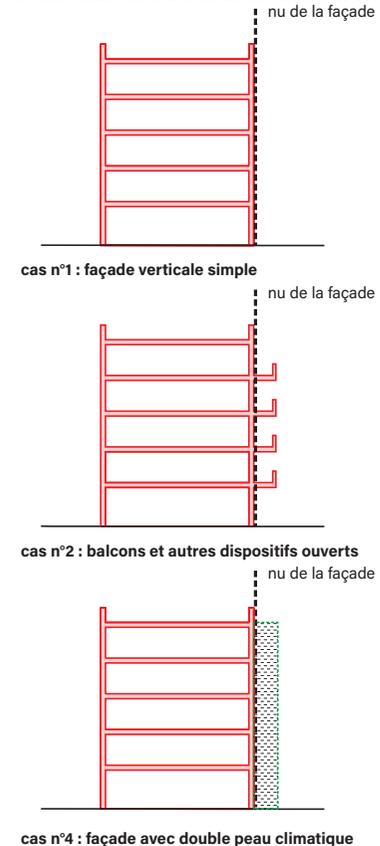
**NOUE**

Angle rentrant de deux versants de couverture.

**NU DE FAÇADE**

Le nu est le plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant au parement fini d'un mur ou d'un ouvrage.

Il correspond à la partie majoritairement plane de la façade (non compris les saillies et les retraits de toute nature, ainsi que les doubles peaux si celles-ci recouvrent moins de la moitié de la surface de la façade).



**O**

**OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Le PLU peut imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup d'une zone au fur et à mesure de la

réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

### **OPÉRATION OU PROGRAMME**

Les opérations d'aménagement ne sont définies par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme que par des buts : elles ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser l'activité économique, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. La jurisprudence a précisé cette définition en indiquant que l'opération d'aménagement suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

L'aménagement désigne l'ensemble des actes des autorités locales qui visent à conduire et à autoriser les opérations d'aménagement et à en assurer l'harmonisation, mais il faut distinguer, les procédures d'aménagement (ZAC, lotissement, RHI...), les aménageurs (établissements publics, SEM, SPL, aménageurs privés...) et les modes de gestion de l'aménagement (régie, contrats).

### **ORDONNANCEMENT DE FAIT**

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le croquis illustre le cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

### **OUVRANT, DORMANT**

Le dormant est la partie fixe d'une menuiserie, l'ouvrant étant la partie mobile.

## **P**

### **PATRIMOINE**

Le patrimoine bâti est constitué d'édifices remarquables en eux-mêmes pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'histoire.

### **PERRON**

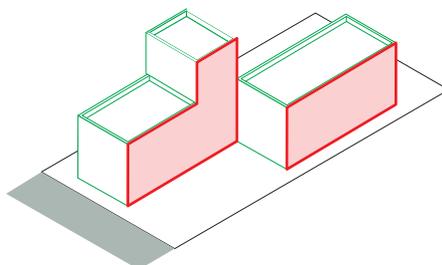
Degré extérieur donnant accès à une entrée.

### **PERSIENNE**

Contrevent formé de lamelles horizontales, inclinées, assemblées dans un cadre.

### **PEIGNE (IMPLANTATION EN)**

Construction implantée dans le sens de la profondeur du terrain, les façades principales ne donnant pas sur la voie.



### **PLAI**

Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

### **PLI**

Les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire sont attribués aux ménages dont les revenus dépassent les plafonds des ressources des autres catégories de logement social.

### **PLUS**

Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré). ils

correspondent aux logements sociaux classiques.

### **PLS**

Les logements PLS sont financés par le Prêt Locatif Social. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM (PLUS) mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

### **PIÈCE PRINCIPALE**

Est considérée comme pièce principale, toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail. Par extension, les pièces secondaires correspondent aux pièces qui ne sont pas principales.

### **PIÈCES DE VIE**

Toute pièce pouvant composer une habitation (hors garage, atelier, cave ...) : cuisine, cuisine d'été, salon, salle à manger, bureau, salle de bain, bibliothèque, salle de jeux, ...).

### **PISCINE ENTERRÉE**

Une piscine sera dite enterrée dès lors que son empreinte hydraulique restera inférieure ou égale à 20 cm par rapport au terrain naturel environnant avant travaux et exempt de toute opération de remblaiement.

### **PRÉAU**

Espace couvert non clos, à défaut sur les quatre côtés sauf si celui-ci est accolé à une construction existante.

### **PSLA**

Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accès sociale à la propriété. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement agréé par l'État.

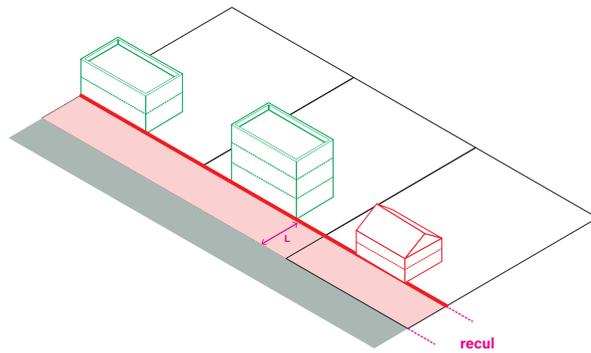
### **PYLÔNE**

Structure verticale métallique, en béton armé ou autres matériaux servant de support à une construction ou un équipement technique de transport d'énergie ou de télécommunication. Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes doivent tenir compte de l'impact de l'ouvrage sur le paysage environnant.

## R

**RECU**

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies existantes ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé, en tout point de la façade de la construction. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

**RÉHABILITATION**

Toute opération visant à réutiliser une construction existante, avec ou sans changement de destination ou de sous-destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs. La réhabilitation n'impacte pas, ou à la marge, le gabarit, les volumes ou la hauteur du bâtiment. Les réhabilitations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles.

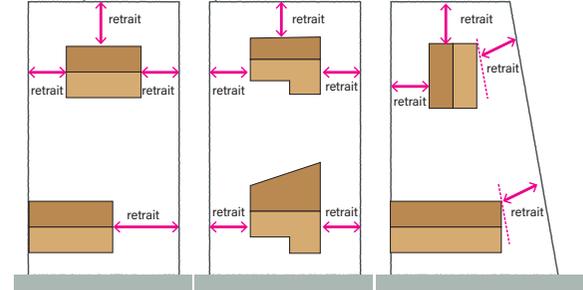
**RÉSIDENCES DÉMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS**

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont des installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement

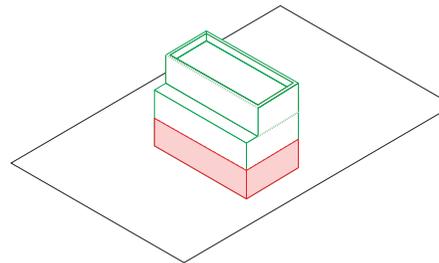
et rapidement démontables.

**RETRAIT**

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction.

**REZ-DE-CHAUSSÉE**

Niveau du bâtiment qui est à la hauteur du terrain naturel. Partie d'un bâtiment qui est construite de plain pied sur une cour ou sur un jardin.

**RIVE**

Limite d'un versant de toiture couvrant les rampants d'un pignon.

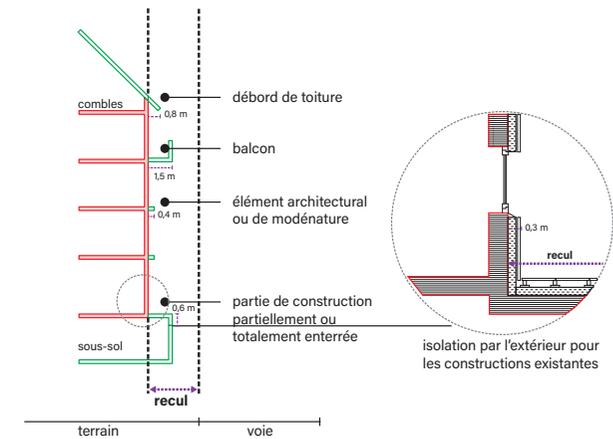
**RIVE SAINTONGEASE**

Limite d'un versant de toiture couvrant les rampants d'un pignon, arasant le nu du mur, le dernier rang de tuiles posé en courant.

## S

**SAILLIE**

Tout élément de gros œuvre, tout élément architectural, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade et qui constitue un volume clos ou ouvert comme, par exemple, les balcons, les oriel (bow-windows), auvents, devantures de boutique, etc.

**SERVITUDE DE COUR COMMUNE**

Espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cour commune est une servitude de droit privé établie par convention (article L.471-1 du code de l'urbanisme).

**SOL NATUREL**

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet (remblai ou déblai).

**SOUBASSEMENT**

Partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

## **STATIONNEMENT**

Le stationnement ou aire de stationnement s'entend comme un emplacement permettant de laisser un véhicule durant un temps limité. Au sens du présent règlement, les aires de stationnement exigibles s'entendent comme des emplacements situés en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les emplacements dédiés à ces aires doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes : une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris.

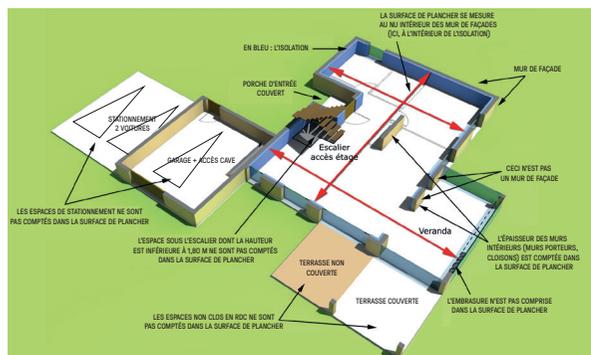
En cas de réalisation de plusieurs places de stationnement, collectives ou non, il est demandé que pour chaque emplacement soit pris en compte 25 m<sup>2</sup> y compris les aires de manœuvre.

## **SURFACE DE PLANCHER**

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- articles L.111-14 et R.112-2 du Code de l'urbanisme,
- circulaire Logements du 3 février 2012,
- article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011.

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.



## **SURFACE ÉCO-AMÉNAGÉE**

Surface favorable à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat. Ces surfaces et leur pondération respective sont prises en compte dans le calcul du Coefficient de biotope par surface (CBS).

## **T**

### **TABLEAU**

Retour vertical d'une ouverture en façade.

### **TERRAIN**

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles.

### **TERRAIN EN PENTE**

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%.

### **TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

### **TOITURE VÉGÉTALISÉE**

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétique, hydraulique, phonique et esthétique.

Au sens du présent règlement, pour être considérée comme un toit végétalisé, cette dernière doit être plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,1 mètre.

### **TERRE VÉGÉTALE**

Terre issue d'horizons de surface humifères ou d'horizons profonds, pouvant être mélangée avec des matières organiques d'origine végétale, des amendements organiques et/ou des matières minérales.

### **TRAVAUX SUR EXISTANT**

Les travaux sur l'existant consistent à réaliser des travaux sur les parties

anciennes de la construction ou de l'ouvrage existant avant l'ouverture du chantier et sur / sous / ou dans lesquelles sont exécutés les travaux. Ces derniers peuvent être de diverses natures :

- de la rénovation (amélioration générale de l'ouvrage),
- de la réhabilitation (mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur),
- de la restauration (remise de l'ouvrage en son état d'origine),
- de l'extension (agrandissement de la surface d'un ouvrage),
- de la réparation (reprise d'un ouvrage affecté par des désordres).

## **U**

### **UNITÉ FONCIÈRE**

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

## **V**

### **VÉRANDA**

Une véranda est une pièce supplémentaire de plain pied aux parois majoritairement vitrées. Elle peut comporter des cloisons bâties en dur maçonnées ou en bois. En général, il s'agit de murets de quart, tiers ou mi-hauteur permettant de solidifier l'ouvrage par une base rigide.

Les vérandas en continuité du bâtiment principal, présentant des pièces de vie ou de fonctionnement identique à l'usage principal (habitation, locaux d'activités, etc.), ne constituent pas des annexes mais des extensions du bâtiment principal

À défaut de ces parois pleines, au sens de l'architecture classique, il s'agit d'une verrière, en présence de verre, ou d'une cage, s'il s'agit de grillage - voire de ferronnerie. Si cette construction est isolée du bâtiment principal, on parle alors d'une serre (pour du verre) de volière ou de cage (pour du grillage). Si les panneaux sont en métal, on est en présence d'un jardin d'hiver.

### **VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules

motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée aux piétons, et les fossés et les talus la bordant. Elle peut être de statut public ou privé. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

#### **VOIE DE DESSERTE**

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel l'opération est projetée. Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules qu'elles soient de statut public ou privé.

#### **VOLUME CONSTRUIT**

Volume clos et couvert de la ou des constructions.

## Z

#### **ZONE HUMIDE**

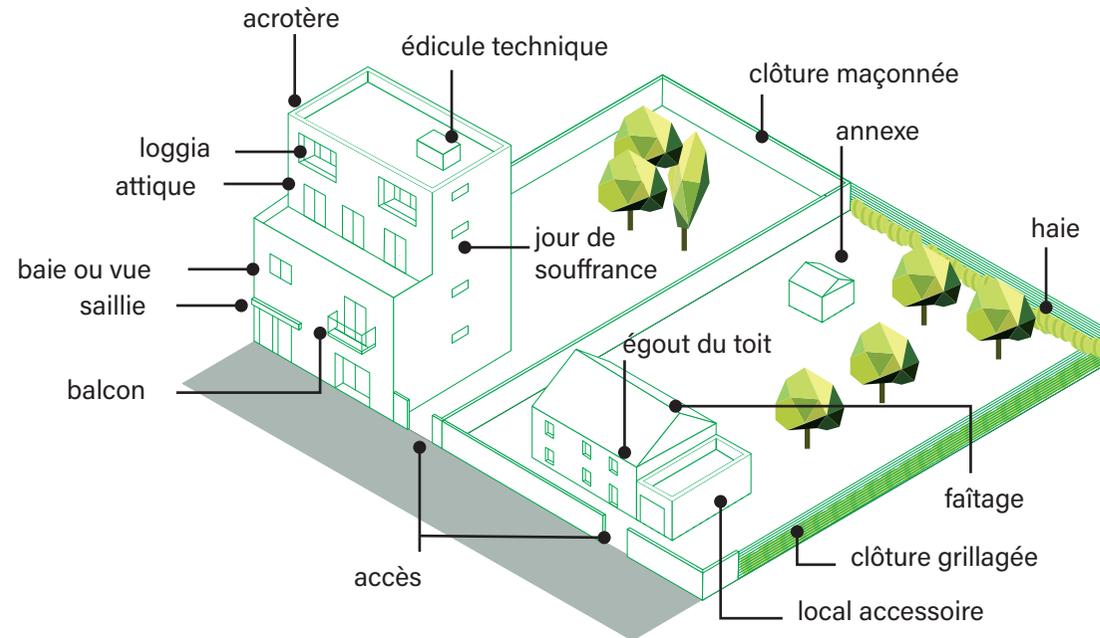
Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année.

#### **ZONE NON AEDIFICANDI**

La servitude non aedificandi interdit toute construction sur une zone dénommée le fonds servant et peut être établie pour l'utilité publique ou celle d'un particulier.

### **QUELQUES ILLUSTRATION POUR COMPRENDRE**

#### **Éléments architecturaux et paysagers**



## LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DU CODE DE L'URBANISME

Destinations R.151-27 du CU	Sous-destinations R151-28 du CU	Précisions	Destinations R.151-27 du CU	Sous-destinations R151-28 du CU	Précisions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b>	La sous-destination <b>exploitation agricole</b> recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.	<b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</b>	La sous-destination <b>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</b> recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<b>Exploitation forestière</b>	La sous-destination <b>exploitation forestière</b> recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.		<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</b>	La sous-destination <b>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</b> recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b>	La sous-destination <b>logement</b> recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	<b>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	La sous-destination <b>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	<b>Hébergement</b>	La sous-destination <b>hébergement</b> recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.		<b>Salle d'art et de spectacles</b>	La sous-destination <b>salles d'art et de spectacles</b> recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	La sous-destination <b>artisanat et commerce de détail</b> recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	<b>Équipements sportifs</b>	La sous-destination <b>équipements sportifs</b> recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	<b>Restauration</b>	La sous-destination <b>restauration</b> recouvre les constructions destinées à la restauration destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.		<b>Lieux de culte</b>	La sous-destination <b>lieux de culte</b> recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	<b>Commerce de gros</b>	La sous-destination <b>commerce de gros</b> recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.		<b>Autres équipements recevant du public</b>	La sous-destination <b>autres équipements recevant du public</b> recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination Équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
	<b>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</b>	La sous-destination <b>activité de service avec l'accueil d'une clientèle</b> recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.		<b>Industrie</b>	La sous-destination <b>industrie</b> recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<b>Hôtels</b>	La sous-destination <b>hôtels</b> recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.		<b>Entrepôt</b>	La sous-destination <b>entrepôt</b> recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens <u>sans surface de vente</u> , les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	<b>Autres hébergements touristiques</b>	La sous-destination <b>autres hébergements touristiques</b> recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.		<b>Bureau</b>	La sous-destination <b>bureau</b> recouvre les constructions fermées au public ou <u>prévoyant un accueil limité du public</u> , destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	<b>Cinéma</b>	La sous-destination <b>cinéma</b> recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.		<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	La sous-destination <b>centre de congrès et d'exposition</b> recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
			<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	La sous-destination <b>cuisine dédiée à la vente en ligne</b> recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

# B

## LISTE DES ESSENCES RECOMMANDÉES



## LUTTE CONTRE LES ESPÈCES INVASIVES

Les Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) ou invasives préoccupent menacent la biodiversité de l'île, bouleversent l'identité de son paysage et entraînent de nombreux désordres écologiques et économiques.

Avec la mondialisation, échanges et transports s'intensifient à travers le monde, animaux et végétaux faisant partie du voyage. Transportés en dehors de leur aire de répartition naturelle, ces espèces développent leur capacité de se reproduire, de survivre et de s'adapter à un autre milieu que celui dont elles sont originelles. Pour se faire, elles évincent les espèces indigènes ayant les mêmes besoins en matière d'espaces naturels et exercent une influence négative sur les écosystèmes colonisés.

Pour mieux connaître et reconnaître ces espèces, des fiches descriptives de plantes invasives installées sur l'île d'Oléron sont à télécharger à droite.

Sur le territoire, les espèces invasives suivantes sont interdites :

AILANTE DU JAPON
GRILLE DE SORCIÈRE
HERBE DE PAMP
SÉNEÇON EN ARBRE

Par ailleurs, le conseil départemental de Charente-Maritime préconise la plantation d'essences locales telles que le troène vulgaire, le cornouiller sanguin, la viorne lantane, la viorne aubier, l'arbousier commun, le nerprun alaterne, ...

## QUE PLANTER DANS LES ILES ?

**D'une façon générale, plantez les mêmes essences que celles qui poussent naturellement dans votre région : vous éviterez ainsi les échecs et faciliterez l'intégration de votre jardin dans son environnement.**

Essences	Taille (en mètres)	Port	Persistance du feuillage	Nature du sol	Vitesse de croissance	Élément décoratif	Effet décoratif optimal en	Résistance aux parasites et maladies	Résistance au bord de mer	Utilisations* préférentielles	Distances* de plantation (en mètres)
<b>ARBRES</b>											
CHENE PÉDONCULÉ	20 et +	étalé	non	frais, nature variée	lente	—	—	—	à éloigner	bois./brise vent	0,60 à 1 / 8 à 10
CHENE PUBESCENT	10-20	étalé	non	sec, calcaire	très lente	—	—	—	à éloigner	bois./brise vent	0,60 à 1 / 8 à 10
CHENE VERT	5-10	étalé	oui	sec, nature variée	lente	—	—	—	excellente	bois./alignem.	5 à 6
CYPRES DE LAMBERT	10-20	érigé	oui	frais, prof., nat. var.	rapide	—	—	—	excellente	haie/brise vent	0,60 à 1 / 3 à 4
EUCALYPTUS GUNI	15-20	érigé	oui	frais, siliceux	très rapide	feuill. vert glauque	—	bonne	bonne	boisement/isolé	6 à 8
MIMOSA	8-10	érigé	non	siliceux	rapide	floraison jaune	février-mars	peu sensible	à éloigner	massif/isolé	6 à 8
PEUPLIER NEIGE	20 et +	érigé	non	fr. argil. sabl. sec	très rapide	feuill. blc. dessous	—	bonne	à éloigner	massif/alignem.	2 x 2 / 6 à 8
PIN D'ALEP	10-20	étalé	oui	sec, calcaire	assez rapide	—	—	—	excellente	alignement/isolé	8
PIN PARASOL	10-20	étalé	oui	siliceux	assez lente	port particulier	—	—	excellente	bois./aligne./isolé	6
PIN MARITIME	20 et +	érigé	oui	siliceux	rapide	—	—	—	excellente	boisement/isolé	2 x 2
PIN SYLVESTRE	10 et +	érigé	oui	siliceux	très rapide	écorce rougeâtre	—	—	excellente	boisement/isolé	2 x 2
<b>ARBUSTES</b>											
ARGOUSIER	3-4	soleil	non	calcaire, siliceux	rapide	fruits orangés	septembre	—	excellente	haie, dunes	0,80 / 1 à 2
ARROCHE (pourpier de mer)	1-2	soleil	1/2 persistant	siliceux	rapide	feuillage glauque	—	—	excellente	haie	0,50 à 0,80
ELEAGNUS EBBENGÉI	2-3	soleil	oui	argileux, sableux	rapide	feuillage argenté	—	—	excellente	haie, massif	0,60 à 0,80
ESCALLONIA	1-2	soleil	oui	argileux, frais	rapide	floraison rose	juin à sept.	—	à éloigner	haie, massif	0,80 à 1
FUSAIN	2-5	mi-ombre/soleil	oui	calcaire, sableux	rapide	fruit rouge-rosé	septembre	sensible	excellente	haie, massif	0,60 à 0,80 / 1
OLEARIA	1-4	soleil	oui	léger, sec	rapide	floraison blanche	août	—	excellente	haie, massif	0,80 à 1
OLIVIER DE BOHEME	4-8	soleil	non	argileux, calcaire	rapide	feuill. et fl. argent.	mai-juin	—	excellente	haie, massif	1 / 2 x 2
PHORMIUM	1-2	soleil	oui	sableux, acide	rapide	feuillage pourpre	—	—	excellente	haie, massif	0,60 à 1
PITTIOSPORUM	3-4	soleil	oui	léger, frais, acide	moyenne	floraison blanche	juin	—	excellente	haie, massif	0,80 à 1
SÉNÉCIO	1-2	soleil	oui	calcaire, sec	moyenne	floraison jaune	juin-juillet	—	excellente	haie, massif	0,50 à 0,60
SÉNÉCON	2-3	soleil	1/2 persistant	siliceux, sec	moyenne	feuillage glauque	—	—	excellente	haie, massif	0,80 à 1
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

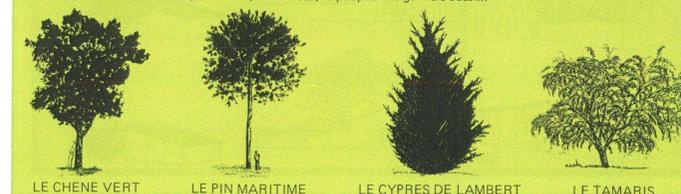
(1) Prix valeur printemps 1980 — T.T.C. — Fourniture seule.  
\* Ces deux colonnes sont à lire en correspondance. Par exemple : bois. : plantation de 0,60 à 1 m / brise vent : plantation de 8 à 10 m.

## QUELQUES RECOMMANDATIONS PARTICULIÈRES A VOTRE RÉGION

- Éviter de mélanger terre de Bri et terre de Groies.
- Dans les zones de sable et de Groies, planter à l'automne.
- Dans les zones de marais : planter au printemps.
- Éviter de planter ou de transplanter des sujets trop développés (risque de flétrissement : bassinages fréquents).
- Veiller tout particulièrement au tuteurage.
- En bord de mer :
  - mettre de la tourbe brune dans les trous de plantation (2 à 3 kg),
  - planter le plus tard possible après les tempêtes de printemps (fin mars - début avril),
  - tailler les arbustes de protection à partir de mi-avril,
  - bassiner le feuillage des végétaux très exposés aux embruns et n'utiliser que des essences à petites feuilles facilement agitées par le vent,
  - veiller à compenser par l'arrosage les pertes en eau subies par transpiration,

## LES ESSENCES RENCONTRÉES

Le chêne pubescent, le chêne pédonculé, le mimosa, le peuplier neige mais aussi...



LE CHÊNE VERT

LE PIN MARITIME

LE CYPRES DE LAMBERT

LE TAMARIS



# INVENTAIRE DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX PROTÉGÉS AU TITRE **DE L'ARTICLE L.151-19** **DU CODE DE L'URBANISME**



Se référer à la pièce 04-1 - ANNEXE DU RÈGLEMENT

INVENTAIRE DU PATRIMOINE PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE  
L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES

ANNEXES





LA PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA

## RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

D'APRÈS LE GUIDE "CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX" DU GOUVERNEMENT  
(NOVEMBRE 2021)





# Construire en terrain argileux

La réglementation et les bonnes pratiques



Novembre 2021

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ANNEXES

## VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte\* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire... ;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

\* Actuellement, le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

## DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

### Vous vendez un terrain constructible

- ✓ Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

### Vous achetez un terrain constructible

- ✓ Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

### Vous faites construire une maison individuelle

- ✓ Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable. Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

2



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

### Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
  - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise de bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
  - soit **demander au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



### Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

- ✓ Vous êtes tenu :
  - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
  - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

### CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

3

## LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



## Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

**Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.**

- ✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

**C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.**

- ✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

## VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition: Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

- faible
- moyenne
- forte

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent: **48 %** du territoire  
**93 %** de la sinistralité

### Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

<https://erial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

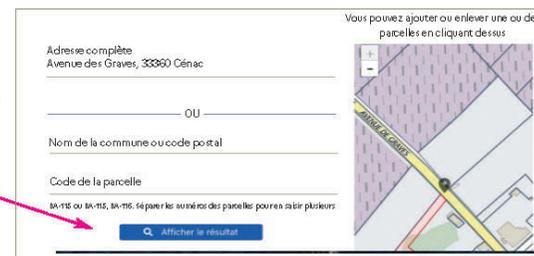
Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.

*clic*



3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.



4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GEORISQUES** <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>  
Cliquez sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt>

## LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



## L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité

30 ans

Article R132-4  
du code de la  
construction et de  
l'habitation et  
article 1<sup>er</sup> de l'arrêté  
du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

## À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

## Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

## Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

## Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.



## Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

8



## L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

## À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

## Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

## Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

## Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



9

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBAINISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ANNEXES

## CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.



Maître d'ouvrage



Maître d'œuvre



Constructeur

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.



Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.

Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

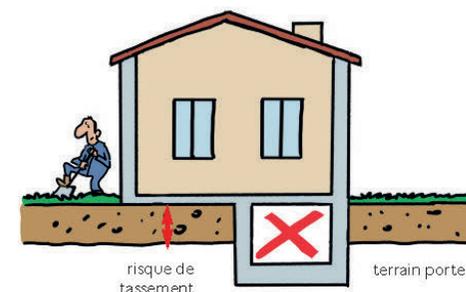
- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

Pour toutes les constructions : renforcer les fondations

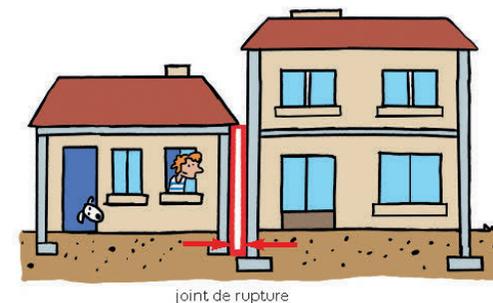
### Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
  - béton armé coulé en continu,
  - micro-pieux,
  - pieux vissés,
  - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.



- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.

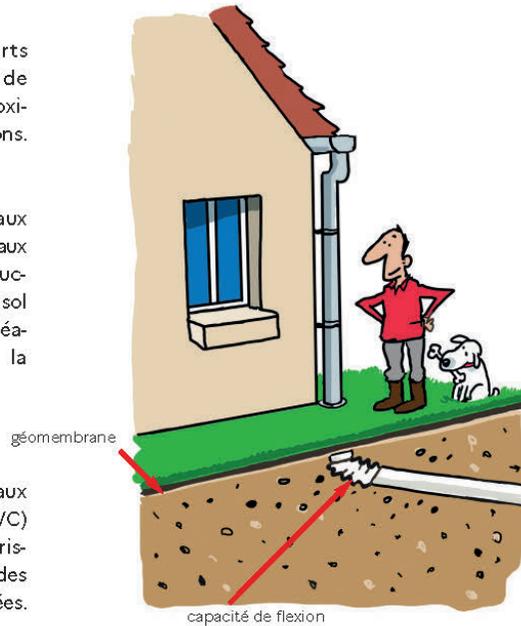


**Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction**

✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

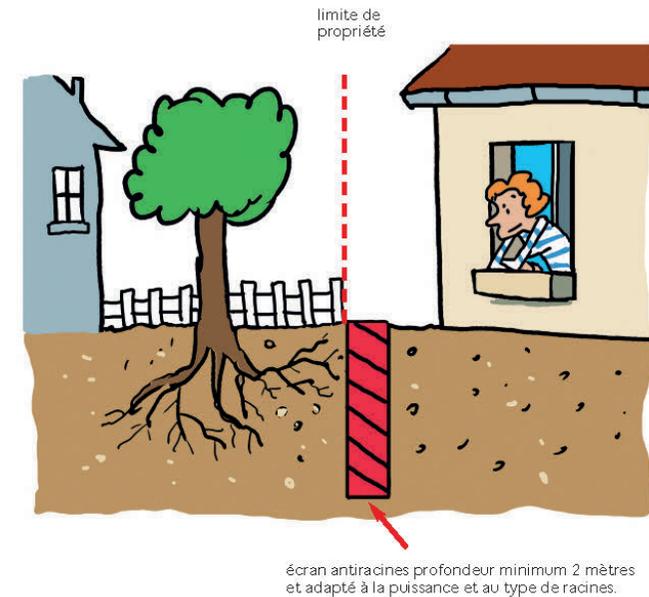
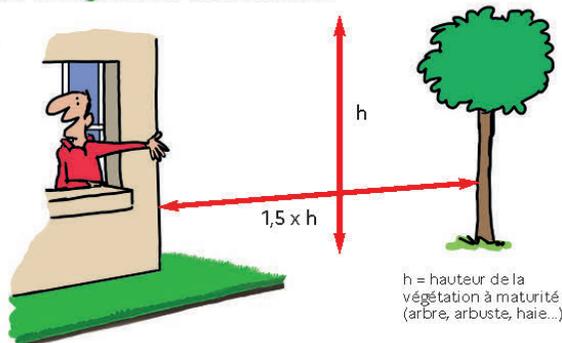
✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



**Limiter l'action de la végétation environnante**

✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.



✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétraction du sol.

**Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour**

✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

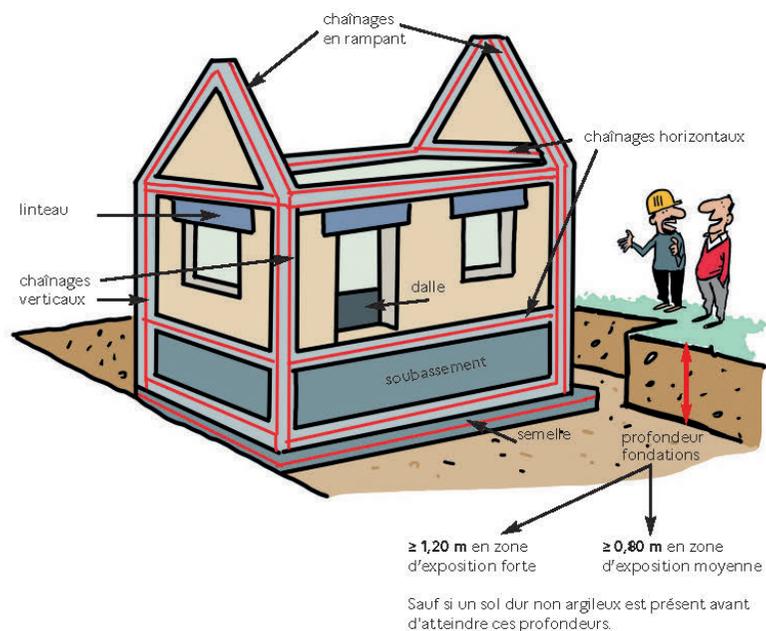
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

## Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



14

## POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>

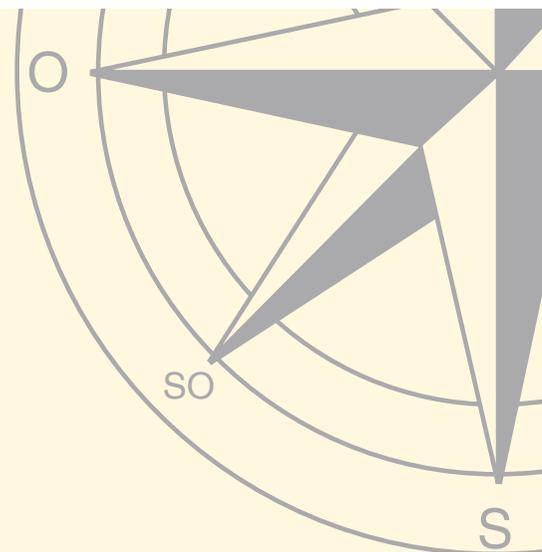
15



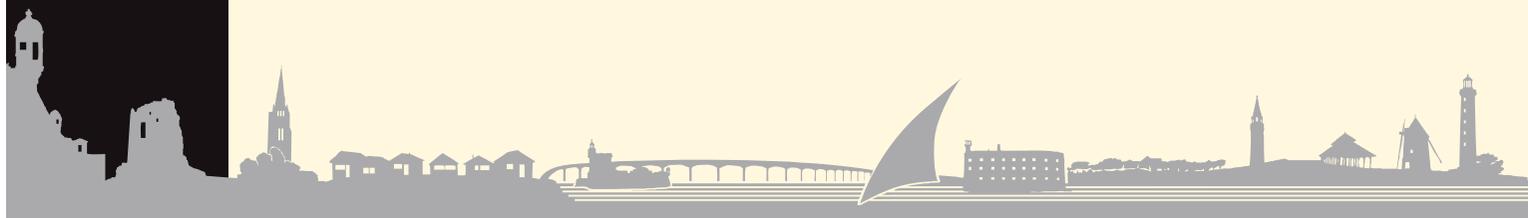
# LA CHARTE INTERCOMMUNALE "PAYSAGE, URBANISME, ARCHITECTURE DU PAYS DE MARENNES OLÉRON"

**PAYS  
MARENNES  
OLERON**

**PAYSAGE  
URBANISME  
ARCHITECTURE**



# **CHARTRE PAYSAGÈRE & ARCHITECTURALE**

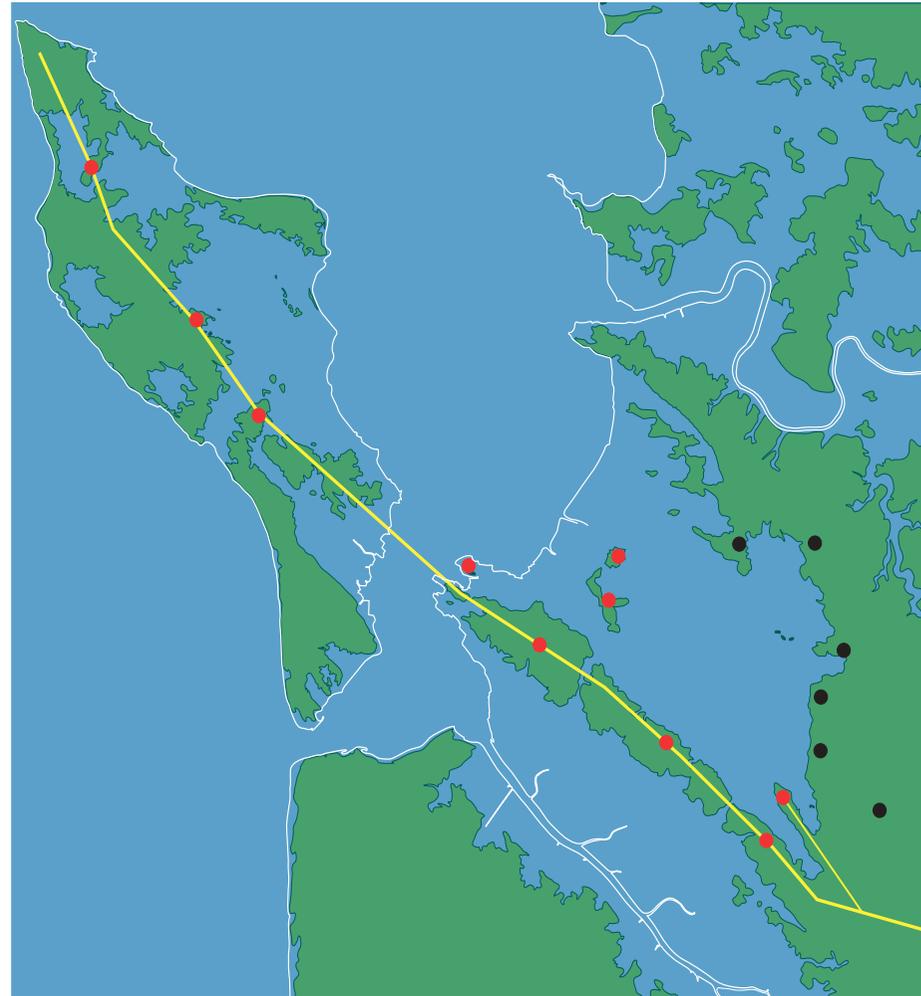


© Edition du Syndicat Mixte du Pays Marennes Oléron,  
59 route des Allées, 17310 Saint-Pierre d'Oléron, 2010  
ISBN-978-2-9537731-0-1



# SOMMAIRE

Histoire .....	5
Milieus, protections .....	10
Urbanisme.....	16
Nouveaux quartiers .....	30
Bâti .....	32
Clos .....	38
Patrimoine .....	40
Villégiature .....	42
Moderne, modernité .....	44
Climat, énergie .....	46
Matières .....	48
Savoir-faire .....	50
Nouveauté .....	54
Couleurs .....	56
Économie .....	58
Zones d'activité .....	60
Grande distribution .....	62
Lexique .....	64
Adresses utiles .....	65



En quelques milliers d'années, la faible amplitude du relief a favorisé une modification importante du trait de côte (en blanc). Les terres hautes (en vert) situées à l'altitude 5,00 m N.G.F. regroupent la plupart des installations humaines d'origine le long des voies romaines (en jaune) ou en bordure du golfe de Brouage (en noir).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

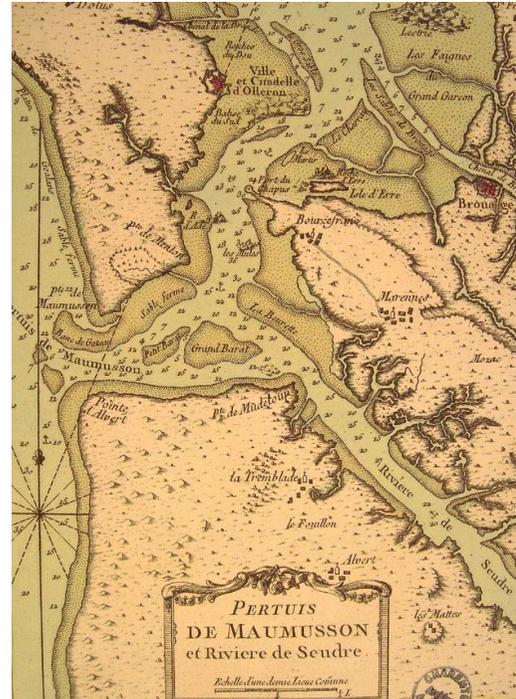
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ANNEXES

# HISTOIRE

*Fragment de Saintonge  
à peine détaché du continent : Oléron.  
Langue de terre émergeant des eaux du golfe  
de Saintonge : le bassin de Marennes.  
Terres reliées entre elles par des gués puis par un pont,  
le Pays Marennes Oléron façonnera son paysage  
et ses implantations humaines par les enjeux  
dont il fera l'objet au cours de son histoire.*

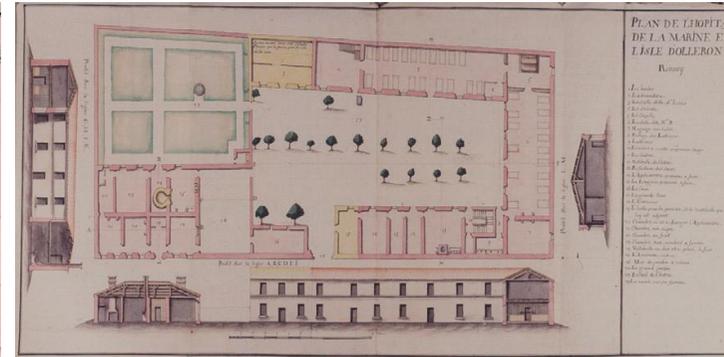


Pertuis de Maumusson et rivière de Seudre.  
Archives départementales de la Charente-Maritime (5 FI Charente-Maritime).

Le littoral saintongeais présente à l'époque néolithique un visage morcelé, composé de nombreuses îles (Hiers, Souhe, Aire, Marennes...) protégeant de petits bois. Les premières implantations s'établissent à proximité des rivages pour bénéficier « de la ressource du poisson qui s'ajoutait au produit des forêts giboyeuses » (P. Thomas, *L'île d'Oléron à travers les siècles*, Saint-Pierre d'Oléron, éditions Local, 1926)  
Durant l'époque celtique, l'organisation sociale s'affirme autour des premières colonies de défrichement et de quelques sites de production de sel.  
L'occupation romaine apporte des perfectionnements (moulins à vent, ouverture maritime) et fixe les sites actuels. C'est de cette époque que remonteraient les maisons à escalier extérieur.  
Le territoire se structure par le réseau des voies romaines qui rayonnent autour de Mediolanum (Saintes) et reprennent le tracé des voies antérieures (route du

Bronze qui traverse la Saintonge et constitue l'épine dorsale de l'île d'Oléron). Les premières aires saunantes apparaissent avec les gaulois.

Les colonies de défrichement sont très actives (sous autorité ecclésiastique ou sous contrôle des seigneurs). La production de sel modèle le paysage et le marais maritime est transformé sur le continent en marais salant. Des demeures fortifiées, maisons fortes et châteaux s'implantent en bordure du golfe de Saintonge.  
La domination anglaise (mariage d'Aliénor d'Aquitaine avec Henri II Plantagenêt) favorise le développement du commerce maritime. Chaque village du continent, Saint-Agnant, Saint-Jean-d'Angle, Saint-Just-Luzac, Broue, Saint-Pierre-de-Salles (Marennes), possède son port pour le transport du sel et du vin. L'île d'Oléron s'organise à partir des points d'accès à l'océan.



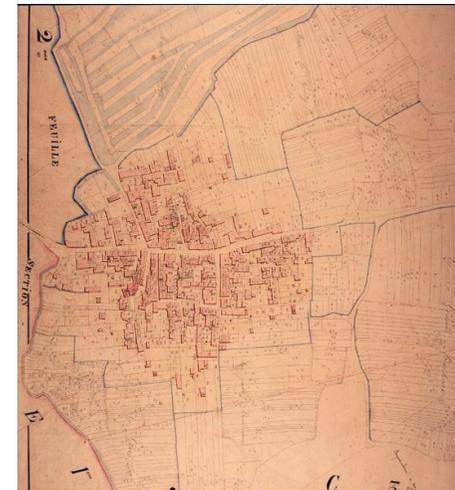
Vauban, en 1685, jugeant insuffisantes les défenses réalisées, donne des instructions pour la construction de deux ouvrages à cornes dont la réalisation oblige à démolir l'église paroissiale, le couvent des Récollets et de nombreuses maisons pour constituer autour de la place d'armes un plan en damier.  
Projet d'hôpital de la Marine et projet de ville et citadelle d'Oléron en 1753.  
Archives départementales de la Charente-Maritime (12 J 9). Photos JJ. SOIN.

### L'influence religieuse

**En Oléron**, les guerres se succèdent jusqu'à son rattachement au royaume de France.  
Guerres monastiques et féodales, guerres de religion entre catholiques et protestants et enfin révolution française amènent la ruine des édifices religieux.  
Dans les périodes de paix relative, les bâtiments sont reconstruits et de grands travaux sont entrepris, menés la plupart du temps à l'initiative du clergé. Dès la fin du X<sup>e</sup> siècle, les moines de la Trinité de Vendôme fondent le prieuré de Saint-Georges d'Oléron.  
Défrichement, installation de terres cultivables (vignes), transformation des étendues marécageuses en marais salants par endiguement, préfigurent les paysages actuels.  
Hors des bourgs, les grandes propriétés religieuses seront morcelées au fil du temps pour ne laisser aujourd'hui de leur présence que la trace d'un parcellaire décomposé et laniéré par les partages successifs tandis que la bourgeoisie locale ou régionale solidifiera son assise foncière.

### L'influence militaire

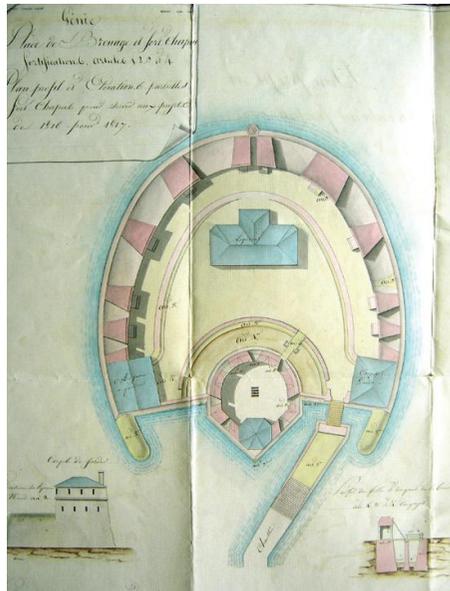
Territoire convoité, placé à l'entrée des pertuis et de la Charente, l'île ne va cesser de renforcer sa fonction militaire sur les sites stratégiques, notamment au Château d'Oléron.  
Avec la construction de l'arsenal de Rochefort, l'île participe du système défensif de l'entrée de la Charente, développé jusqu'à Napoléon avec la construction du Fort Boyard.  
La place forte qui donnera son nom actuel au Château d'Oléron, établie au Moyen Âge, devient citadelle par décision de Richelieu en 1630.  
D'Argencourt et surtout Clerville amèneront par la construction des enceintes successives un bouleversement complet de la ville. L'enceinte de la ville, édifiée lentement, est percée en 1750 par les portes de Dolus et d'Ors.  
Le bombardement d'avril 1945 endommagera considérablement la citadelle, ne nous laissant aujourd'hui qu'une image imparfaite de son histoire, mais un plan d'urbanisme en damier très particulier.



Village compact en bordure des marais et parcelles agricoles en lanières.  
Arceau, cadastre 1842.  
Archives départementales de la Charente-Maritime (3 P). Photo JJ. SOIN.



Tour de Broue. Photo J.C. STAMM.



Fort Chapus, 1816. Archives départementales de la Charente-Maritime (12 J Sup. 40). Photo JJ. SOIN.

### L'influence religieuse

**Les terres de Saintonge**, sont presque entièrement christianisées à partir du VI<sup>e</sup> siècle.

Monastères puis prieurés s'implantent sur le pourtour du golfe et participent à la mise en valeur du territoire par les défrichements et la production du sel : île d'Hiers, Érablais, Les Touches... Ils constituent des modèles d'organisation économique et sociale.

L'art roman puis le gothique flamboyant témoignent de l'opulence de la Saintonge.

Durant les XII<sup>e</sup> et XIII<sup>e</sup> siècles, les villages se couvrent d'édifices religieux : église Saint-Saturnin (Saint-Sornin), église Saint-Just (Saint-Just-Luzac), Saint-Laurent (Le Gua)... Les prieurés s'enrichissent.

La guerre de cent ans fera de la Saintonge le théâtre d'affrontements parfois sanglants. Le calme revenu, les édifices sont reconstruits dans la seconde moitié du XV<sup>e</sup> siècle à l'image de l'église prieurale Saint-Pierre-de-Salles (Marennes) dont il ne subsistait que le clocher-porche, l'église Saint-Saturnin à Saint-Sornin ou l'église Saint-Just à Saint-Just-Luzac reconstruite alors qu'il ne reste rien de l'église primitive.

Le XVI<sup>e</sup> siècle ouvre également une période de troubles : les conflits sont violents entre catholiques et réformés, comme à Marennes dans les années 1568-1570. A la fin du conflit, un couvent de Récollets (chargés des conversions) est installé à Marennes.

Les temples ne réapparaîtront qu'au XIX<sup>e</sup> siècle : temple de Bourcefranc - Le Chapus et Saint-Just en 1830, temple de Marennes en 1859.

### L'influence militaire

Le contrôle de la production, la sécurité des sites de stockage de sel sont une préoccupation constante. Les châteaux, les maisons fortes, témoignent de la volonté de défendre le rivage (Saint-Jean-d'Angle, Échillais...) et permettent au tissu économique de se mettre en place.

La Tour de Broue, édifée au XI<sup>e</sup> siècle sur une motte artificielle, domine les salines. Les navires remontent jusqu'aux pieds du château pour s'approvisionner en sel. L'envasement et le retrait de la mer amènent la ruine du site dès le XVIII<sup>e</sup> siècle.

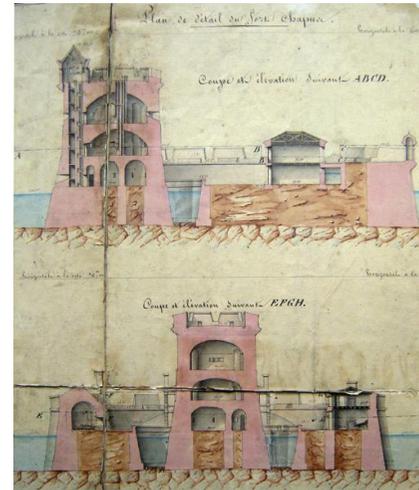
Au XII<sup>e</sup> siècle, l'union d'Aliénor avec Henri II Plantagenêt ouvre le conflit avec l'Angleterre : le duché d'Aquitaine, et donc la Saintonge, relève de la couronne anglaise. La Saintonge devient une région frontrière.

L'économie reste florissante pendant la guerre de 100 ans, la Saintonge ne connaissant d'affrontements sérieux qu'à la fin du XIV<sup>e</sup> et au début du XV<sup>e</sup> siècle. Marennes qui n'est pas fortifiée, subira durement les combats. Il faudra attendre le XVI<sup>e</sup> siècle pour que cesse définitivement la domination anglaise sur la Saintonge.

En 1555 est fondé Jacopolis (Brouage). Havre d'importance (les négociants y installent des comptoirs), Brouage est l'objet de convoitises et de luttes entre protestants et catholiques.

Les premiers remparts datent de 1569 et sont améliorés régulièrement, notamment sous l'autorité de Richelieu à partir de 1630. Mais l'envasement progressif aura raison de Brouage : les marais deviennent insalubres, le havre ne peut plus accueillir de navires importants. Brouage ne comptera plus que 37 habitants en 1814 et l'armée l'abandonne en 1885.

Le fort Louvois est construit entre 1691 et 1694. Il a été conçu par l'ingénieur Ferry, puis repris par Vauban. Bâti sur un rocher de la pointe du Chapus, il a pour fonction la défense du passage du pertuis de Maumusson. Il verrouille, avec le fort du Château d'Oléron, l'entrée par le sud vers Brouage ou vers l'embouchure de la Charente. Des casernes s'implantent sur la pointe du Chapus ; elles seront détruites et les pierres réutilisées lors de la construction de la gare en 1880.



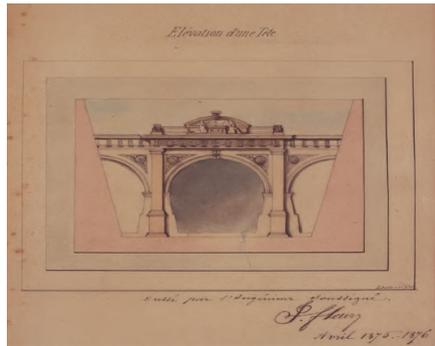
Atlas des batteries des côtes. Fort Chapus, 1842. Archives départementales de la Charente-Maritime (12 J Sup. 40). Photo JJ. SOIN.

**L'influence civile**

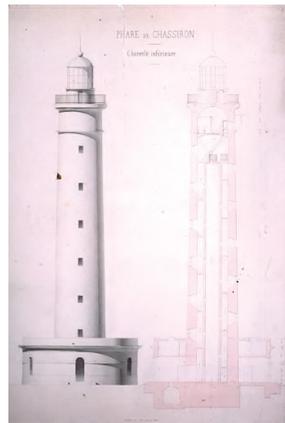
Au début du XIX<sup>e</sup> siècle, l'île d'Oléron souffre de son manque d'infrastructure et d'équipement.

Les ingénieurs venus construire le phare de Chassiron en 1833 incitent à la réalisation de travaux routiers et de génie civil, jusqu'à l'aménagement progressif du port de pêche de La Cotinière.

Selon la technique mise au point par Brémontier sous Napoléon III, les pins sont semés au sud pour stopper le recul de grandes dunes vers l'intérieur des terres.



En 1875, l'ingénieur saintongeais Jules Fleury imagine un tunnel ferroviaire reliant les pointes du Chapus et d'Ors. Archives départementales de la Charente-Maritime (4 S 663). Photo JJ.SOIN.



Le phare de Chassiron, projet par Leclerc, 1833. Document conservé au Centre Historique des Archives Nationales à Paris. F/14/17510/2 (pièce 408).



En 1966, le Conseil Général réalise le viaduc qui accueille un trafic en pointe de 15000 véhicules/jour en moyenne (2005).

**L'influence balnéaire**

Le grand mouvement hygiéniste du XIX<sup>e</sup> siècle qui flatte les vertus bienfaitrices de la nature développe sur l'île des équipements conçus par des médecins pour des malades (sanatorium, préventorium, aérium) mais aussi des structures d'accueil pour le tourisme balnéaire (grands hôtels, casinos, kiosques) et la construction de nombreuses villas familiales au cœur des bourgs, dans les bois ou en bordure de mer suivant l'opportunité du terrain.

De nombreuses colonies de vacances, grosses bâtisses souvent propriété de villes, s'implantent entre les deux guerres et Domino voit la première installation en bordure de la forêt d'un « camp de vacances sous la tente », précurseur des campings actuels.

En 1930, la commune de Saint-Trojan-les-Bains décide de mettre en œuvre un « projet d'aménagement d'embellissement et d'extension » institué par la loi Cornudet de 1919. L'architecte Jules Vinsous, pour répondre aux besoins d'accueil d'une population qui triple en période « grand tourisme », propose essentiellement un schéma de voiries et des images urbaines fortes basées sur l'alignement et sur un emplacement central des services administratifs.

Aujourd'hui encore, ce projet demeure l'identité de Saint-Trojan.



Projet d'embellissement de Saint-Trojan : seuls le boulevard Félix Faure et les lotissements balnéaires ont été réalisés. J.VINSOUS, architecte, 1930. Mairie de Saint-Trojan.

**Les bourgs récents**

L'île est devenue une terre de villégiature puis de tourisme. Les bourgs s'embellissent par des plantations, des places sont créées, le commerce est florissant, des emplois de service deviennent le complément de revenus agricoles ou maritimes médiocres.

Les communes de Le Grand-Village-Plage et de La Brée-les-Bains sont des entités récentes. Consacrées respectivement en 1951 et 1953, elles doivent conforter leurs fonctions et trouver une identité nouvelle.

Le Grand-Village-Plage constitue entièrement son centre dans une pinède redécoupée par une AFU (Association Foncière Urbaine) construite sur le mode balnéaire, puis « gonfle sa devanture » en construisant un bâti urbain à un étage et à l'alignement. La forme du parc balnéaire est très présente dans la mimoseraie.

La Brée-les-Bains s'appuie sur un hameau ancien, construit son église et s'étouffe par un développement pavillonnaire.

A chacune il manque encore le passage du temps qui fait l'histoire des lieux et des gens.



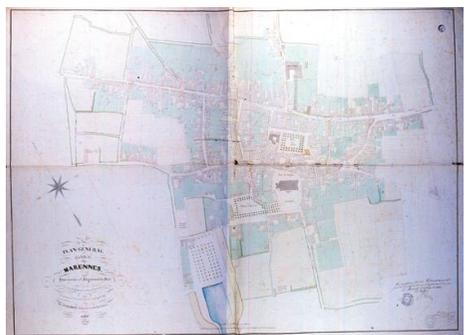
Le centre récent créé à Grand-Village, architecture balnéaire moderne glissée sous la pinède.



L'église de La Brée-les-Bains ne date que de 1958.



Marennes et chenal, 1884. Archives départementales de la Charente-Maritime (5 FI Marennes 6 - Atlas des ports de France Pl 100). Photo JJ. SOIN.



Plan général de la ville de Marennes, 1847. Archives départementales de la Charente-Maritime (5 FI Marennes 2). Photo JJ. SOIN.



Canal de Seudre à Charente

**L'influence civile**

Dans le bassin de Marennes, le développement du commerce (XI<sup>e</sup> - XII<sup>e</sup>) est facilité par le réseau de chenaux qui relie les producteurs aux ports d'exportation. Le domaine de Touchelonge, le château de la Gataudière (Marennes), le Logis de Dercie, marquent cette période de prospérité.

A la fin des troubles avec les anglais, la Saintonge entre définitivement dans le domaine de la couronne de France. La prospérité des XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles amène l'enrichissement de riches armateurs : enrichissement lisible aujourd'hui sur les façades des maisons bourgeoises des villages ports. La période moderne et le passage d'une économie féodale à une économie moderne, entraînant le morcellement des domaines au profit des paysans riches, s'accompagnent néanmoins du déclin des salines, à partir du XVIII<sup>e</sup>, par effets conjugués de la concurrence des sels étrangers et de l'envasement qui se poursuit.

Les marais, en l'absence d'entretien, deviennent insalubres. Des aménagements hydrauliques (écluses, curage des chenaux, creusement des canaux) sont entrepris durant le XIX<sup>e</sup> siècle. Le sous-préfet de Marennes, Le Terme, rédige un règlement des marais et fonde les syndicats de marais. L'assainissement permet le développement des cultures ou de l'élevage, notamment de la viticulture, jusqu'à la crise du phylloxéra de la fin du XIX<sup>e</sup>.

Les canaux, aménagés fin XVIII<sup>e</sup> (Marennes-Seudre) puis

au milieu du XIX<sup>e</sup> pour relier la Seudre à la Charente, permettent le maintien d'une batellerie jusque dans les années 1930.

La fin XIX<sup>e</sup> est marquée par un renouveau économique, sur la base de l'ostréiculture. L'huître constitue un produit de substitution au sel et les bassins sont transformés en claires. On passe alors à une économie tournée vers le marché intérieur. Entre 1875 et 1885 sont ouvertes deux lignes de chemin de fer : Saujon - La Tremblade et Cabariot - Le Chapus (traversant le marais saintongeais). Les huîtres sont fragiles et doivent être acheminées rapidement. En 1880 est construite la gare du Chapus, terminus de la ligne Chapus - Marennes - Saint-Just-Luzac - Saint-Sornin - Pont-l'Abbé.

## MILIEUX, PROTECTIONS

*Estran, dunes, boisements, marais et terres agricoles occupent la majeure partie du territoire de Marennes-Oléron.*

*La richesse des milieux, l'intérêt écologique et économique de ces espaces imposent la mise en place de protections institutionnelles qui garantissent leur pérennité.*

La diversité végétale est une réponse aux différents gradients d'un milieu évolutif tel que dune, lisière forestière, marais, ou estran. La variation des niveaux d'eau, de leur salinité, les influences variables du climat côtier ont créé et maintenu les conditions du développement d'espèces végétales rares et, avec elles, d'une faune particulièrement riche et de milieux notamment propices à la migration des oiseaux.

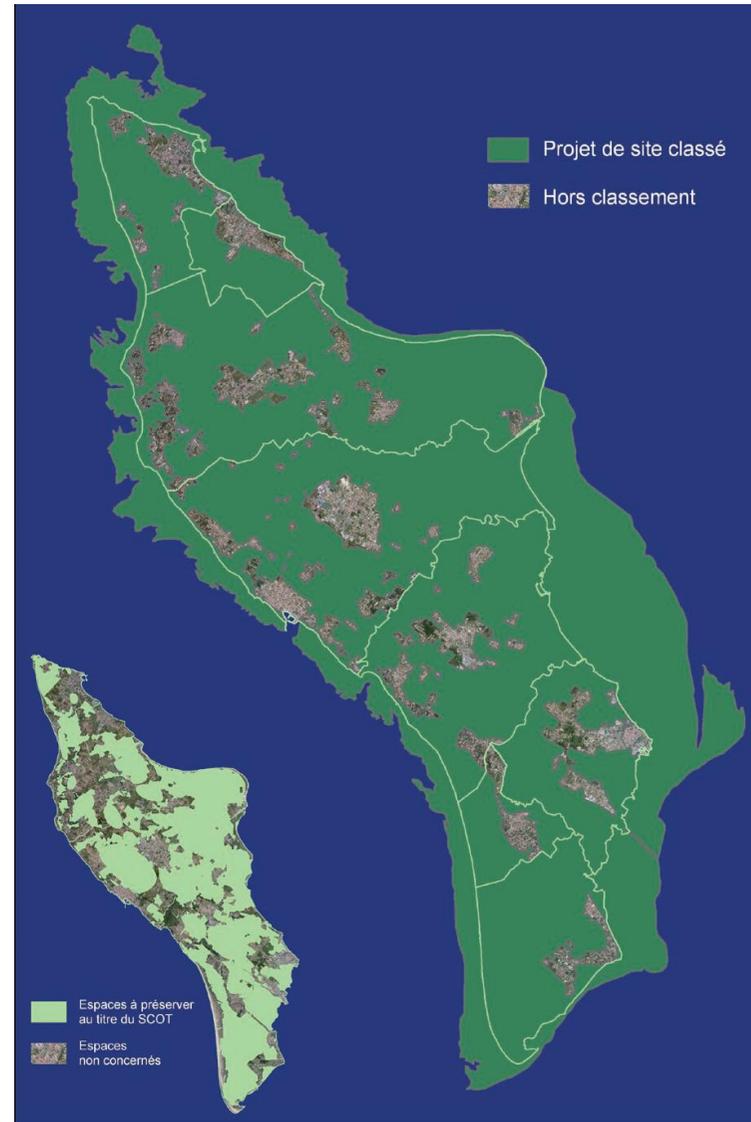
Cette valeur scientifique et écologique incontestable se double d'une valeur ethnologique forte dont témoignent les techniques développées par l'homme pour la gestion et l'exploitation de ce milieu, les paysages naturels que ces activités ont dessinés et les constructions traditionnelles issues des besoins et du milieu.

La qualité et la notoriété environnementales et paysagères du Pays Marennes Oléron font la force du territoire mais le soumettent à des pressions contradictoires: attractivité résidentielle, économique et touristique d'une part, capacité d'accueil limitée et fragilité des équilibres écologiques et paysagers d'autre part.

La loi « Littoral », adoptée dès le milieu des années 80, a fixé des principes de conciliation entre la préservation des espaces naturels et la mise en valeur du littoral. Elle prévoit notamment que les documents et les décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces naturels des sites classés.

Le Préfet de la Charente-Maritime a engagé une procédure de classement des sites naturels et agricole de l'île d'Oléron en 2007. Ce projet de site classé couvre la quasi-totalité des espaces non urbanisés de l'île d'Oléron et corrobore les principes de protection énoncés dès 2005 dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays Marennes Oléron.

Dans un site classé (la loi du 2 mai 1930 régit les incidences du classement sur l'occupation des territoires concernés) les éléments caractéristiques du paysage doivent être conservés et c'est pourquoi la loi soumet à autorisation tout ce qui modifie l'aspect des lieux. Mais la protection réglementaire ne peut se concevoir sans que les principes de gestion du site ne soient progressivement élaborés avec les acteurs concernés, en priorité pour les activités primaires existantes : agriculture, viticulture, ostréiculture.



Cartographie PMO (IGN BDOrtho 2006, IGN BD Topo 2006)



Cartographie PMO (IGN BDOrtho 2006, IGN BD Topo 2006)

Les collectivités locales sont elles aussi questionnées sur cette gestion du site à travers les actions de valorisation et de découverte des milieux qu'elles seront à même d'engager, mais aussi dans le cadre de leurs documents locaux d'urbanisme et dans celui des interventions foncières qu'elles peuvent mener.

Enfin, les effets de frange aux points de contact entre le site classé et les parties urbanisées ou urbanisables du territoire (non classées) sont à estimer en élaborant des protections ou des mesures d'aménagement adaptées en termes de paysage et d'architecture.

En 2009, le Préfet de la Charente Maritime a proposé le classement du site « marais de Brouage – Ancien golfe de Saintonge » qui concerne le versant nord de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes.

Cette protection reprend en partie les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles qui sont inscrits dans le SCOT pour le bassin de Marennes et qui s'étendent aux terres des marais de la Seudre, à l'ensemble des boisements et aux franges boisées, et à la plupart des terres agricoles.

Le SCOT a aussi fixé les coupures d'urbanisation nécessaires à maintenir des corridors écologiques entre les versants nord et sud de l'anticlinal des anciennes îles. Le maintien et le renforcement de ces passages naturels où les espèces animales peuvent migrer sont tout à fait indispensables pour maintenir la biodiversité.

Quant aux secteurs « naturels » qui ne seraient pas inclus dans le site classé ni identifiés comme des espaces protégés par le SCOT, ce dernier précise que tout projet d'urbanisation devra répondre à des objectifs de gestion économe du foncier. Car ces terrains représentent une vaste bande de terres qui lie tous les bourgs et villages et qui s'étend de la pointe du Chapus aux villages de Montançon et de Dercie sur la commune de Le Gua. Cette portion du territoire apparaît particulièrement fragile face à la pression foncière. Une séquence paysagère globale demeure donc à étudier pour éviter un effet de corridor urbain déjà bien amorcé.



## ACTIVITÉS PRIMAIRES

*Loin de présenter une unité naturelle ou culturelle homogène, agriculture, ostréiculture, saliculture et sylviculture sont des activités humaines qui, associées à la géographie physique, façonnent les paysages.*



3

### Les marais

Formant une transition graduelle entre le milieu marin et les terres cultivées, ces espaces, largement dominés par les composantes horizontales, ne possèdent pas d'accidents topographiques ou végétaux susceptibles de créer des micro-milieus.

Ici, dans ces vastes terres salées peu propices à la végétation, les quelques tamaris qui peuvent border chenaux et chemins ne seront jamais de taille suffisante pour rivaliser avec les bâtiments aquacoles de plus en plus hauts et volumineux.

Seule une architecture de qualité peut faciliter l'intégration des constructions liées aux activités qui assurent la gestion paysagère d'une grande partie de ces territoires très sensibles sur lesquels l'engouement touristique est encore peu pressant.



2



4

### Les dunes plantées

C'est pour lutter contre la mouvance des dunes exposées que les hommes sont parvenus avec ténacité à enracciner dans le sable des colonies de pins qui constituent désormais une barrière protectrice pour les zones d'habitat et les cultures.

Bien que partiellement géré (forêts domaniales) ou protégé (espaces boisés classés dans les documents d'urbanisme), ce rempart végétal, exposé aux rudes conditions climatiques, hydrologiques et pédologiques du littoral, a subi les dégradations liées au développement touristique.



5

- 1 - 3 Pointe de Chassiron
- 2 - L'Eguille
- 4 - La Cotinière
- 5 - La Brée-les-Bains



Les implantations de constructions résidentielles, d'hébergement de plein air, de « tranchées » d'accès aux plages sont autant de brèches qui, si elles ne sont pas convenablement gérées et réglementées, peuvent porter une atteinte irrémédiable à la pérennité de l'ensemble du patrimoine forestier de l'île.

Sur ces plages, l'île d'Oléron a engagé un projet d'aménagement et de gestion qui fixe les vocations de chaque site, les conditions d'aménagement ou de reconquête des milieux.

### Les terres agricoles

Les espaces agricoles ont des caractéristiques différentes sur l'île d'Oléron et sur la presqu'île de Marennes. Sur la presqu'île, le parcellaire est vaste et l'activité en grande partie orientée vers la céréaliculture.

Des masses boisées éparses ponctuent les coteaux, rehaussant le relief modeste, et occultent les vues sur les marais. Entre les secteurs les plus boisés, des haies anciennes témoignent de l'ancien caractère bocager. Elles doivent être protégées au même titre que les boisements les plus visibles.

Dans l'île, les paysages agricoles sont composés d'une mosaïque de vignes, de cultures céréalières, de pâturages et de parcelles maraîchères sur un parcellaire en lanières qui reste de petite dimension. La viticulture occupe parfois de grands espaces d'un seul tenant. Le maraîchage est une autre composante forte de ce paysage. La rareté du bâti diffus est également une caractéristique forte de ce paysage agricole traditionnel. Outre quelques hameaux de petite dimension qui se fondent dans ce paysage, on notera la présence de grosses propriétés agricoles. Elles se singularisent par un parcellaire plus vaste, des bâtiments d'architecture spécifique positionnés au centre du domaine, et par des ensembles boisés qui forment une limite aux entités agricoles.

### Les forêts

Sur Oléron, le massif dunaire qui supporte la forêt plantée des Saumonards est naturel et ancien. Il est mentionné dès le XV<sup>e</sup> siècle. Les mouvements marins lui ont donné cette forme de pointe à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, que les plantations de 1820 ont confortée.

L'intensité des reliefs dunaires, la proportion de chênes verts et de pins, diversifient les ambiances forestières. Des massifs de chênes verts aux sous bois sombres, contrastent avec le sous-bois lumineux des pinèdes clairsemées. Les dépressions inter dunaires longilignes et leur végétation de phragmites, saules et peupliers, soulignent à intervalle régulier les avancées de la dune sur l'océan.



1



2



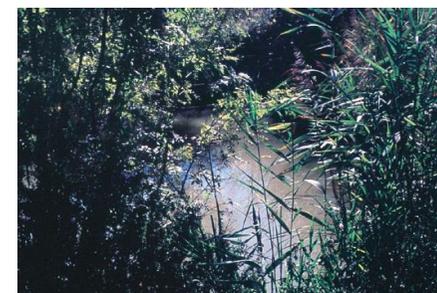
3

### Les espaces de transition

Dans les terres agricoles, en frange des espaces boisés, s'est considérablement développé sur l'île un mode d'occupation du sol très dommageable pour la qualité des paysages : le camping sur parcelles privées.

Cette urbanisation « sauvage » qui s'est installée et développée sans prendre de précautions particulières au regard des sites nécessite un travail de reconquête foncière et paysagère important, visant à reconstituer la qualité des rapports entre espaces.

Sur le continent, les coupures non urbanisées perpendiculaires à la dorsale sont à protéger de toute urbanisation. Elles constituent une ressource pour un renforcement de cette trame boisée.



3

1 - Cultures céréalières sur les coteaux calcaires, Saint-Just-Luzac  
2 - Bocage à l'approche du marais, Marennes  
3 - La présence de l'eau organise le paysage : La Prée, Saint-Sornin et marais de Brouage



2



3



4

### L'architecture traditionnelle

Les bâtiments agricoles, les chais et dépendances des domaines viticoles sont liés à l'architecture de l'habitat dont ils dépendent.

Ces constructions agricoles ne répondent plus aux besoins de l'activité et sont transformées aujourd'hui par d'autres usages.

Ces transformations donneront l'occasion de restaurer ces bâtiments avec toutes les précautions utiles à conserver les volumes, les matériaux d'origine et le caractère des lieux.

L'environnement proche n'est pas à négliger : cour, allée plantée, arbre isolé signalant le bâti sont à conserver ou à replanter.

L'activité ostréicole est née au XIX<sup>e</sup> siècle, implantée sur les ports et chenaux, le plus souvent sur le domaine public maritime. Sur Oléron, les anciennes cabanes correspondaient aux besoins d'une exploitation d'élevage, ce qui explique les petits volumes bâtis simplement en bois et juxtaposés pour offrir à chacun son accès au chenal. Les ports et chenaux du continent qui accueillent, en plus de l'élevage, les activités d'affinage et d'expédition, présentent des bâtiments de volume plus important, souvent construits en maçonnerie.

La restauration des cabanes ou la reconstruction en site bâti devra privilégier les matériaux et la technique utilisés pour la construction d'origine : bois traité au

coaltar ou peint, tuiles mécaniques, ouvertures en simples châssis bois recoupés, planches de rives.

Le régime des concessions portuaires permet d'autoriser la transformation. Ces éventuelles transformations ne seront admises qu'au cas par cas, en fonction des besoins de l'activité ostréicole et des capacités du milieu à les accepter.

### Nouveaux bâtiments

La mécanisation, les quantités traitées, l'évolution des techniques de culture ou d'exploitation, conduisent à une rupture dans l'échelle des bâtiments en surface et en volume. La part de l'investissement immobilier s'en trouve le plus souvent réduite au strict nécessaire au bénéfice des machines et outils de production.

Situées sur les lieux mêmes de l'activité, ces constructions devront assurer une bonne insertion paysagère dans le milieu naturel.

- On choisira autant que possible un terrain adossé à des éléments naturels du paysage : bois, haie, lisière.
- La hauteur générale devra être modérée et s'adapter au site. Pour des constructions nécessitant de grandes surfaces, il est préférable de fractionner un grand volume en plusieurs éléments semblables afin d'éviter un effet de masse trop imposant.



1

- 1 - Le chenal d'Ors
- 2 - Cabanes traditionnelles, Le Pâté
- 3 - Établissement ostréicole moderne, chenal de la Brande
- 4 - Ferme de La Perroche



5



6

Dès la conception, on privilégiera les aires de stockage et de remises ouvertes sur l'extérieur pour ne pas avoir à inclure dans la surface couverte les aires de manœuvre des engins qui réclament beaucoup de surface et une grande hauteur.

Dans un environnement naturel, le matériau à privilégier demeure le bois, en bardage extérieur; à clins horizontaux ou en pose verticale avec ou sans couvre-joints selon les volumes projetés.

Les bacs acier, s'ils sont nécessaires, sont à choisir dans des coloris foncés et neutres : brun, anthracite, gris, vert... En secteur rural non protégé, ils demeurent préférables, sous ces réserves, à des maçonneries sans qualité et trop rarement enduites.

Les portails et accès seront réalisés dans le même matériau que les façades et l'on utilisera les portails suspendus sur rail que l'on rencontre sur les chais.

Un soubassement maçonné peut être mis en place pour peu qu'il soit enduit en finition talochée.

En site classé ou remarquable, on utilisera la tuile canal en couvert sur support approprié.



7



8



9

- 5 - Port-Paradis, Le Gua
- 6 - La cohabitation ostréiculture et plaisance réglementée par cahier des charges, chenal de l'Atelier, Marennes
- 7 - La grande Mauvinière, Saint-Sornin
- 8 - Chenal de Daire, Bourcefranc - Le Chapus
- 9 - Touchelongue, Marennes



IGN - bdortho



Îlot compact dans le bourg de Saint-Pierre d'Oléron

## URBANISME

*En Marennes-Oléron, les organisations urbaines et villageoises sont nées de l'histoire, des usages et des contraintes climatiques. Première identité du Pays, elles fournissent des références utiles à la conception de nouveaux quartiers ancrés dans leur contexte.*

### Un urbanisme compact

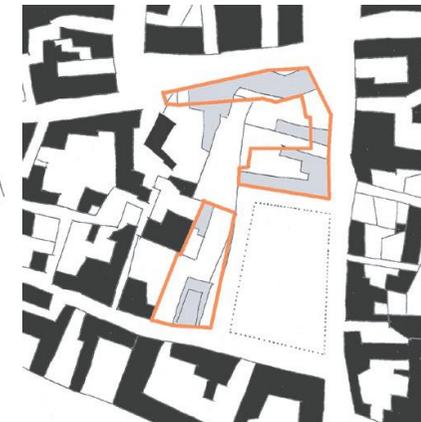
L'histoire nous lègue un urbanisme fait de bourgs compacts et de villages ruraux peu étendus sur le territoire agricole ou viticole qui leur sert de ressource. Les implantations diffuses n'apparaîtront que très récemment. Organisés le long de la rue principale ou desservis par un réseau complexe de voies et de places, les bourgs traditionnels se sont développés par accumulations successives des constructions tout en assurant la continuité des bâtiments nouveaux et anciens sur la rue. On distingue nettement les villages rues, bien représentatifs de l'île d'Oléron et, sur les franges de marais de la Seudre, des bourgs et villages nucléaires, organisés autour d'une première installation centrale (villa ou château) et qui se sont développés par quartiers successifs.



Le village de Sauzelle



Le village-rue de Saint-Trojan et ses venelles perpendiculaires entre forêt et pertuis.



L'ancienne colonie de vacances au centre de Saint-Denis d'Oléron. Implantée après guerre elle est aujourd'hui remplacée par un équipement social.



IGN - bdortho



Village rue de Saint-Just-Luzac

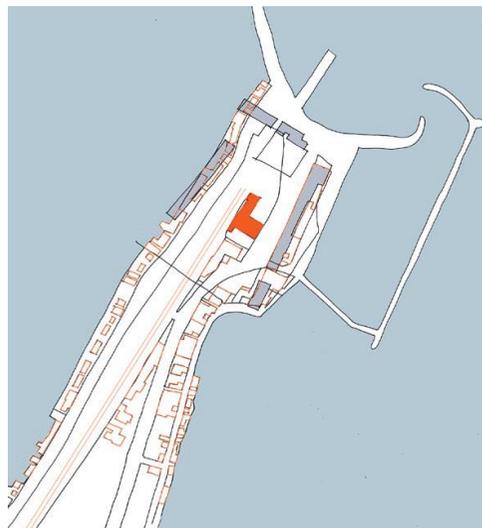
### Les embellissements

Jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle, les bâtiments et les équipements nouveaux resteront insérés dans ce tissu ancien, soit pour s'y substituer sans le bouleverser, soit pour l'embellir et le prolonger en complétant les fonctions du bourg.

Les nouvelles infrastructures ou les grands hébergements en colonies de vacances donneront ainsi lieu à d'importantes recompositions des tissus bâtis pour constituer les paysages urbains que nous connaissons aujourd'hui.



Exemple de village nucléaire, Saint-Sornin s'est organisé autour du premier îlot central qui accueille l'église et une halle aujourd'hui détruite.



L'arrivée du chemin de fer à la pointe du Chapus en 1877, la gare de marchandises et le développement des cabanes ostréicoles sur l'emprise des anciennes casernes.

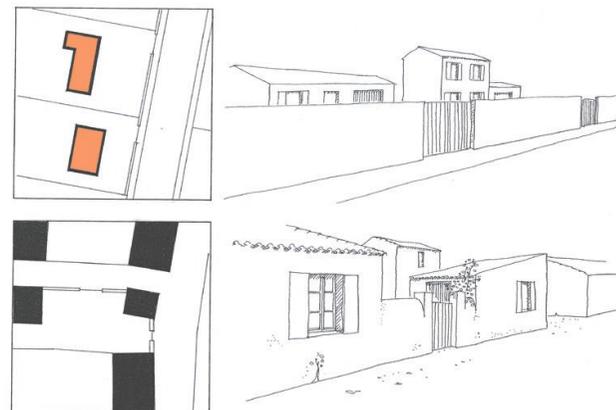


Le village-rue du Vieux-Chapus et son réseau de venelles descendant vers le rivage



Exemple de faux village, Dolus

Urbanisme de lotissement des années 70, Saint-Pierre d'Oléron



Ruptures contemporaines et urbanisme traditionnel

**Ruptures et imitation**

L'urbanisme de l'après-guerre va rompre avec les structures urbaines formées au cours du temps pour développer en périphérie des projets fragmentés et ignorant cette continuité du village ou du bourg ancien.

Que dire de la banalité de ces aménagements qui, en privilégiant le découpage des terrains en lots ou en parcelles identiques et de proportions carrées, ignorent ces règles d'unité, transforment irrémédiablement le caractère des villages ?

Une autre mode, notamment en matière d'immobilier de loisir, consiste à recréer sans aucune logique de faux villages fragmentés et indépendants les uns des autres, ignorant tout du contexte.

**Une situation dégradée**

L'abandon des formes villageoises anciennes et souvent complexes témoigne de la disparition de l'identité de chaque commune dans les quartiers les plus récents.

Le plus souvent, la régularité des parcelles aménagées favorise le développement de constructions standardisées.

La simplicité des espaces publics trop souvent tirés au cordeau est sans rapport avec les formes traditionnelles subtiles et complexes nées de l'accumulation et des modes de déplacement multiples utilisés : véhicules, piétons, vélos.

La juxtaposition des différents programmes sur chaque unité foncière ne favorise pas la constitution de véritables espaces publics. Seule la fonction de desserte routière est assurée, excluant souvent les usages non motorisés.



Dans les bourgs et villages anciens, on veillera en priorité à éviter une trop forte mutation et dégradation du tissu, en y respectant les règles de la continuité bâtie et de l'alignement.

Les documents d'urbanisme doivent être conçus pour permettre et favoriser cela.

L'avenir du bâti suppose de relire et de comprendre l'organisation des villages anciens, pour s'en inspirer dans les projets contemporains et décliner les règles d'urbanisme correspondantes.

Face à l'éclectisme des projets, des goûts et des matériaux, il convient de remplacer un urbanisme né des traditions et des usages par une pensée d'ensemble pour les futures zones bâties, qu'elles soient d'initiative publique ou de statut privé.

L'approche environnementale des opérations d'aménagement (lotissements, permis groupés) est nécessaire pour promouvoir des nouveaux quartiers fondés sur le sol, le paysage, le contexte et capables de proposer des aménagements qui fassent la part aux déplacements doux, à la gestion naturelle des eaux pluviales, à la création d'espaces extérieurs de voisinages appropriables par les habitants.



Depuis l'après-guerre les formes urbaines sont en rupture avec les organisations traditionnelles, Marennes



## LES ÉLÉMENTS INTRUS

- les découpages purement fonciers, ignorant le contexte urbain et paysager
- les rues, les places rectilignes et tirées au cordeau
- les parcelles régulières, orthogonales ou de proportions carrées
- les rues et voies à gabarit unique, quelle que soit leur fonction
- les voies exclusivement prévues pour les véhicules automobiles
- les zones à urbaniser sans orientation d'urbanisme



Courbure et décalages d'alignements, rue de la République, Saint-Pierre d'Oléron

**La rue**

Le tracé de la rue est toujours sinueux, le plus souvent conçu pour éviter la prise au vent, il abrite et protège le promeneur en même temps qu'il révèle à chaque détour une perspective nouvelle et différente.

Dans le cas de village-rue, cette sinuosité est plus ou moins prononcée selon la largeur de la voie et la hauteur des constructions qui la bordent. Cette différence est bien visible entre les villages de pêcheurs, plus ramassés, du nord de l'île d'Oléron et ceux des bords de Seudre.

Dans les villages et bourgs nucléaires du Pays Marennes Oléron, les angles et les tracés en baïonnette qui contournent l'îlot d'origine offrent des vues et des perspectives toujours confrontées à du bâti. Seuls les

tracés militaires comme au Château d'Oléron ou à Brouage font exception.

Souvent, la rue s'élargit, se divise, pour former une petite place, un canton qui accueille dans les villages les puits, parfois le four.

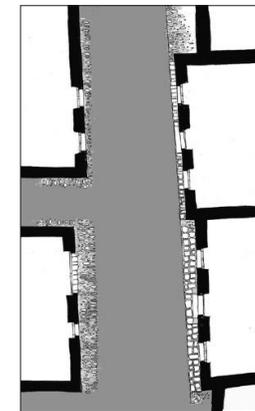
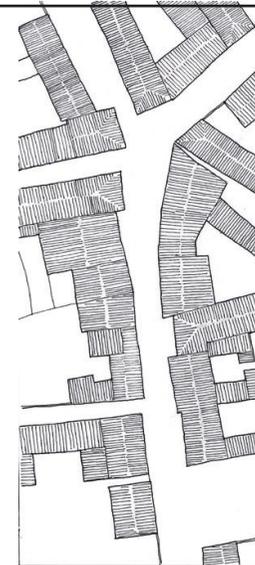
Latéralement, les ruelles et impasses de moindre largeur greffent sur la rue principale un dédale de passages étroits qui donne accès aux arrières de parcelles où sont généralement regroupées les dépendances : chais, remises...

La rue, comme la ruelle, comporte toujours deux côtés bâtis ou bordés de murs de clos.

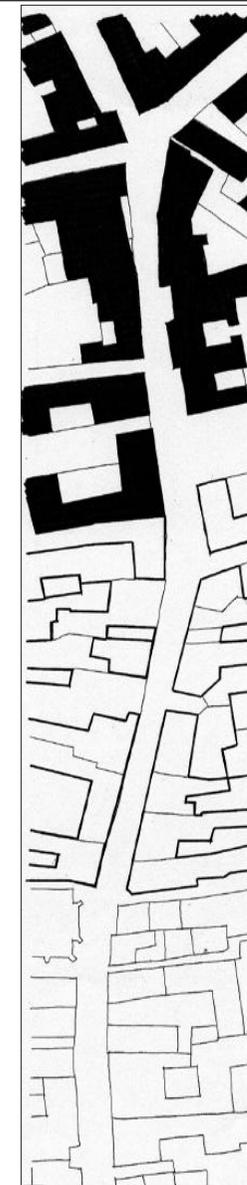
La rue sert d'appui aux constructions privées dont les fonctions vont s'organiser à partir de l'alignement.



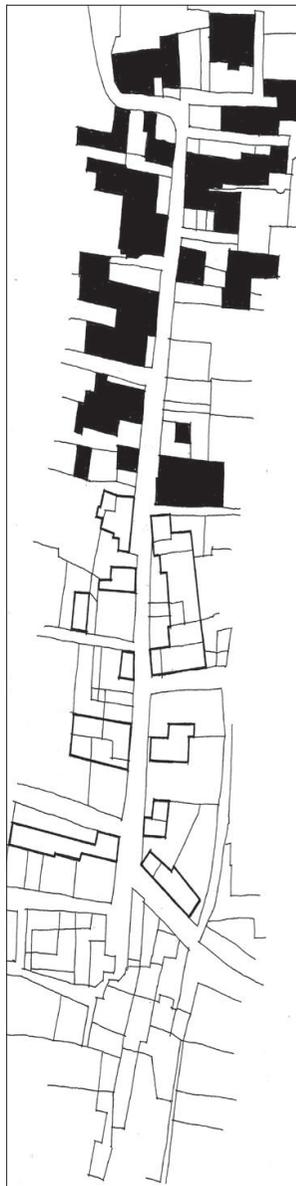
Sinuosité de la voie et alignements continus dans les villages d'Arceau et de Sauzelle.



Les décalages subtils de l'alignement entre rue et maison, Dolus d'Oléron



Le parcellaire, la rue et les alignements, Dolus d'Oléron



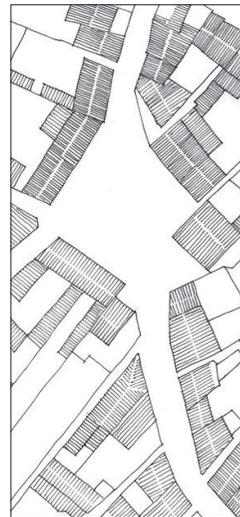
Le parcellaire, la rue et les alignements, Souhe



Village rue, Le Gua



Souhe



La place, élargissement de la rue, Marennes

### L'alignement

Généralement, la maison d'habitation est adossée à la rue ou à l'espace public.

On rencontre deux types d'adossements :

- La façade est alignée sur la rue. Les parties privées, cour et jardin, sont cachées sur l'arrière et desservies par des venelles latérales et des ruelles intérieures.

La forme des parcelles est donc adaptée à cette disposition : elle se découpe en lanières d'une largeur quasiment constante de 7 à 8 m qui correspond à la façade de la maison sur rue et autorise dans sa profondeur l'espace du jardin et des dépendances.

La transition avec la rue est nette, mais cet ordre général nous révèle également de subtiles déclinaisons : irrégularités, redents, angles biais nécessaires à animer une sinuosité qui serait trop régulière et rigide. Souvent, un caniveau au sol en hérisson de pierres, un trottoir en pierre ou une petite bande plantée entre maison et voirie, permettent d'épouser les décalages, les courbes et les angles, sans que l'esprit de continuité ne soit perturbé.

Ce principe représentatif des villages d'Oléron est également présent dans les villages maritimes du bassin de Marennes.

- Un des bâtiments appuie son pignon sur la rue, révélant ainsi une alternance de volumes construits et de cours-jardins desservant les dépendances.

Une grille qui laisse passer le regard et permet à la végétation de la cour de participer au paysage de la rue accompagne l'alignement de la voie.

L'orientation au sud de la façade principale de l'habitation est privilégiée. Dans ce cas, la largeur des parcelles sur rue est adaptée pour accueillir le mur pignon de l'habitation, la cour et le mur pignon des dépendances qui lui font face.

Cette organisation se rencontre principalement dans les bourgs et villages des terres du bassin de Marennes. Elle est représentative de la maison dite « saintongeaise ». D'une manière générale, au XIX<sup>e</sup> siècle, quand l'habitation bourgeoise prend ses distances avec la rue, l'alignement reste marqué par une grille de ferronnerie protégeant un petit jardin.



Une des venelles transversales du Vieux-Chapus



L'organisation entre rue et marais salé



Jardins potagers et chemin d'accès, Saint-Denis d'Oléron et Saint-Georges d'Oléron



La Noue, Dolus d'Oléron



Les Bardières, Dolus d'Oléron

**Entre rue et marais : les jardins**

Les bourgs et villages se sont constitués à l'extérieur des marais, sur les coteaux et les rivages des anciennes îles ou presqu'îles comme à la bordure des plateaux, à l'endroit où les pentes des terres cultivées entrent en contact avec l'horizontale des anciens golfes.

Au fil du temps, ces zones bâties ont tissé des liens particuliers avec leurs marais attenants, recouverts suivant les cas d'une végétation « grise » exclusivement herbacée typique des eaux salées ou saumâtres ou encore de pâtures, accompagnées d'une maille bocagère relictuelle qui souligne le tracé des chemins.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

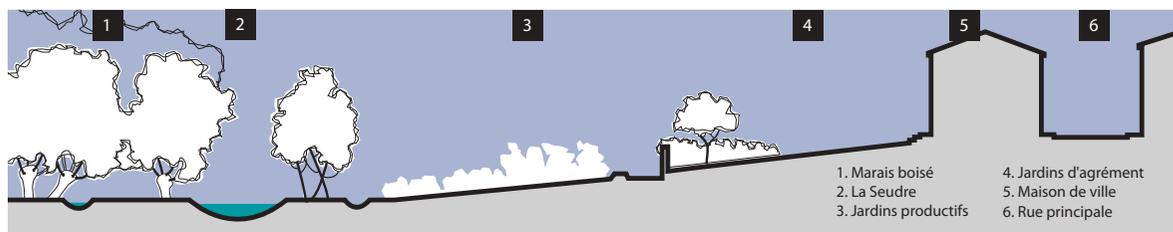
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ANNEXES



L'organisation entre rue et marais boisé



Voies et chemin d'accès aux jardins des marais, Saint-Just et Souhe

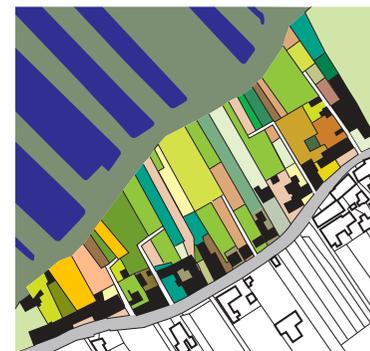


## RECOMMANDATIONS

- maintenir les réseaux de venelles et sentes qui descendent vers les marais et assurent la desserte des parcelles jardinées situées sur les coteaux
- conserver l'esprit des lieux en utilisant une palette végétale identique ou similaire à celle du marais attenant pour constituer la trame végétale
- protéger les jardins potagers et les vergers de ces « coteaux habités » en y interdisant les constructions et en favorisant leur développement ou leur maintien
- préserver la petite taille des parcelles et leur imbrication pour maintenir la complexité du foncier



Le Gua



Bourcefranc - Le Chapus



Les marais sont totalement ouverts, le paysage agricole est « animé » par la présence de friches boisées ou encore de bosquets ponctuels qui fractionnent l'espace. Les jardins privés et productifs sont rassemblés le long de la lisière du marais.



Les extensions urbaines peuvent se glisser entre les zones boisées qui maintiennent alors une transition de qualité entre le nouveau bâti et les terres cultivées.

#### A proximité de la frange littorale :

Les plateaux agricoles, lorsqu'ils s'inclinent doucement vers la mer, se couvrent ponctuellement de friches et petits boisements qui fractionnent les espaces cultivés dont les parcelles étroites autrefois plantées de vignes, laissent encore deviner la trame foncière agricole ancienne.

Les marais, où alternent claires et chenaux aux rives enherbées, sont des espaces totalement ouverts car la salinité des sols ne permet pas le développement d'une végétation ligneuse seule susceptible de constituer des masses foliaires suffisamment « éloquentes » pour souligner l'horizontalité parfaite des paysages sous influence maritime.

Les villages sont implantés à mi-pente entre les boisements qui, dans la plupart des cas, assurent une transition paysagère « douce » avec les espaces cultivés et les minuscules jardins vivriers qui jouxtent le bâti à la lisière des marais.

La conservation et /ou la création de ces trames boisées est à même de faciliter l'intégration des extensions urbaines qui pourront ainsi s'immiscer sur les parcelles agricoles entre les friches aménagées et les bois.

DISPOSITIONS  
GÉNÉRALESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES À URBAINERDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLESDISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES

ANNEXES



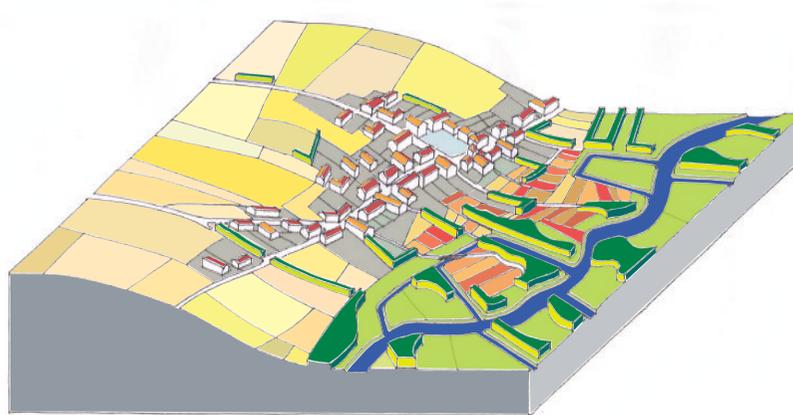
### A l'intérieur des terres

Les remembrements effectués après les années 50 sont inscrits dans le paysage agricole. Parcelles cultivées largement dimensionnées et disparition de la trame arborée (haies, bosquets, petits bois,...) sont les deux signes les plus visibles d'une agriculture fonctionnelle qui s'étend jusqu'à la lisière des marais ainsi qu'aux pieds des habitations villageoises.

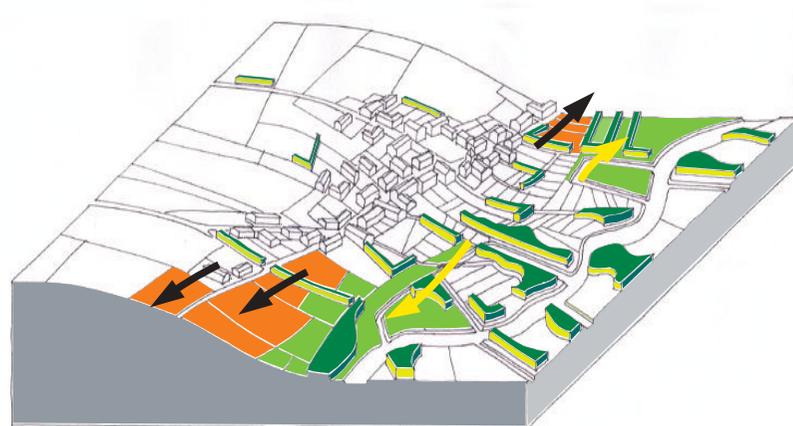
L'éloignement des influences marines et, parfois, les apports d'eau douce des rivières et cours d'eau autorisent une appropriation « urbaine » des marais, concrétisée par la présence d'une trame arborée ainsi que par l'existence d'espaces jardinés à proximité des lieux habités.

Le bâti ancien des bourgs est situé à l'alignement de part et d'autre d'une voie principale dont le tracé épouse presque idéalement la lisière du marais situé en contrebas. C'est l'usage, auparavant agricole ou productif et aujourd'hui davantage orienté vers l'agrément, qui a forgé le caractère et l'aspect de cette bande verte située entre la rue et le marais.

Les extensions urbaines devront être réalisées en privilégiant le principe d'organisation du village/rue. La pérennité des rapports existants entre le bâti et le marais sera assurée et, si nécessaire, renforcée par l'aménagement paysager des secteurs humides les plus proches. Ces aménagements seront bien évidemment étudiés et réalisés en même temps que les opérations d'urbanisation afin de faciliter leur intégration et préserver les caractéristiques identitaires locales.



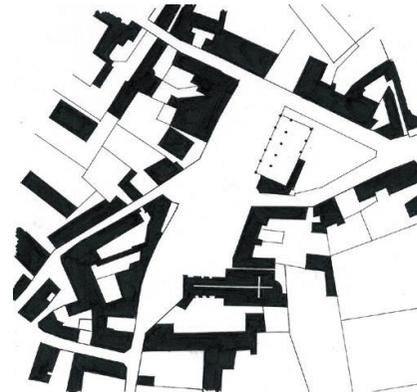
Le marais « adouci » qui est colonisé par une végétation arborée ayant totalement déserté l'espace agricole remembré ainsi que les potagers et vergers privés qui ont remplacé les claires confèrent aux zones humides proches du bâti une ambiance comparable à celle d'une oasis.



Les extensions urbaines réalisées suivant le principe du village-rue permettent de maintenir et renforcer les liens étroits qui unissent bâti et marais attenant.

## RECOMMANDATIONS

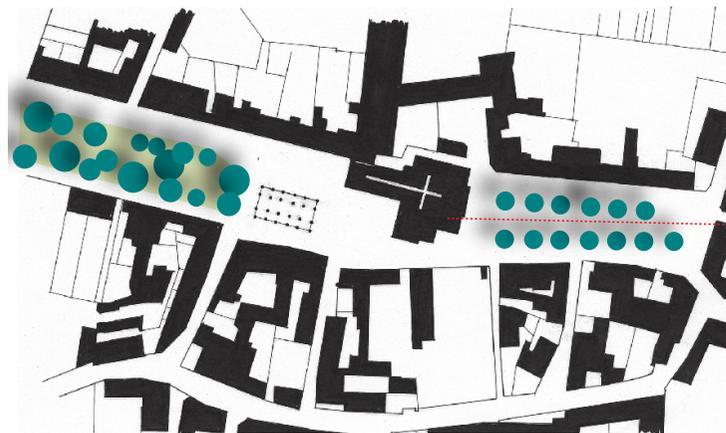
- utiliser le principe du village-rue pour réaliser les extensions urbaines sans omettre d'inclure dans les nouvelles réalisations les nécessaires aménagements des marais attenants
- maintenir au pied des coteaux une bande verte inconstructible assez large pour réaliser des jardins privés situés entre le nouveau bâti et le marais
- conserver et/ou créer une trame arborée susceptible de favoriser les aménagements paysagers de mise en valeur des marais situés au droit des zones construites



Les places de marché, Saint-Denis d'Oléron



Les places de marché, Saint-Denis d'Oléron



Les places plantées, Saint-Georges d'Oléron

### Les places

La place est un élargissement de la rue qui débouche dans ses angles pour éviter l'encombrement du centre par le croisement des circulations.

- *La place symbole.*

Elle commande l'accès d'un édifice public majeur, généralement l'église, dont elle occupe aujourd'hui l'ancien cimetière. Des lieux de cérémonie comme le monument aux morts ont souvent été adjoints au cours de l'histoire.

- *La place usage.*

La place commande également l'accès d'équipements civils comme la mairie, la halle de marché et parfois des commerces.

Lorsque les édifices comme l'église ou la mairie ne sont pas sur rue, ils sont situés latéralement et même accolés aux bâtiments qui bordent la place.

Le centre, ainsi libéré, est disponible pour de nombreux usages : les manifestations publiques, les besoins du commerce : foires, marchés, transports publics.

Souvent, l'espace libre a été banalisé par l'installation de stationnements accompagnés de leur cortège de marquages, bordures, îlots qui fragmentent l'espace et écartent toute appropriation.

- *La place plantée.*

Les arbres animent la place, donnent l'échelle du lieu et son unité. Ils soulignent la forme urbaine : « au carré » pour la place d'armes, en mail pour axer le cheminement, en périphérie pour fermer des espaces.

Ces structures végétales sont le plus souvent constituées d'une seule essence dont la frondaison homogène à hauteur constante crée le vélum du lieu. Bruits, odeurs et couleurs rythment les heures de la journée et marquent les saisons.

Le choix des essences qui composent les espaces doit être minutieusement



Les places plantées, Saint-Sornin

réfléchi car les contraintes qui s'exercent sur ces arbres sont multiples : il faut se soucier de l'harmonie des formes, des volumes et des teintes, de l'adaptation aux contraintes du sol et du site (ensoleillement, système racinaire, gestion de la masse foliaire...) ou des multiples activités humaines.



Les plantations sont orientées selon les rues, Saint-Sornin



Marennes



Le champ de foire revisité pour des usages d'aujourd'hui, Bourcefranc - Le Chapus



Trois places, trois époques de la constitution de la ville, Marennes



Canton à Domino vers 1900.



Petit canton et son puits, Saint-Denis d'Oléron

### Les espaces communs

A plus petite échelle, les cantons ou les querreux (placettes communes à plusieurs habitations) accueillent les puits ou parfois le four.

Points de repère dans le village, points de la mémoire locale, symboles d'une histoire commune, leur statut juridique de « copropriété d'usages » les a figés.

Traditionnellement, ces espaces communs étaient le lieu de travail du village.

Souvent renflement de la rue, ils n'ont pas de limites précises ; rien d'ordonné ne définit la place mais plutôt un ensemble de constructions aux dimensions modestes implantées apparemment au gré de chacun. Ni cour, ni jardin, mais espace de solidarité et d'entraide pour le travail agricole, on y faisait le battage, on y entreposait les vendanges... Seule la présence aujourd'hui d'un puits, autrefois partagé par tout le voisinage, donne au lieu un caractère de rassemblement.

Le puits est une construction cylindrique simple en moellons d'environ 80 cm de haut ; la partie supérieure est un portique en pierre ou un trépied en fer qui permet de suspendre la poulie.

La bassée, grande pierre creusée placée à proximité du



### LES ÉLÉMENTS INTRUS

- la minéralisation des sols par des revêtements routiers étanches et des bordures
- l'installation de mobilier urbain ou d'éléments rapportés (jardinières)
- la fermeture des fonds de puits
- l'appropriation individuelle des riverains par des murets ou des clôtures



Grand et petit querreux dans le village, Souhe

puits, sert d'abreuvoir. Des pompes à bras, d'une manipulation plus aisée, sont venues remplacer les puits ; il n'est donc pas rare d'avoir dans un même lieu pompe et puits.

Aujourd'hui, puits, pompes et bassées ont quelquefois disparu. Le lieu a perdu ses fonctions communautaires. Il se transforme en jardin « semi public » quand il n'est pas réapproprié, voire clôturé par les riverains.

Il convient donc de préserver ces espaces traditionnels en ce qu'ils témoignent de l'histoire rurale profonde du Pays Marennais Oléron.

Les opérations nouvelles de construction ou d'aménagement pourraient utilement s'inspirer de ces principes de distribution de quelques maisons autour d'espaces de voisinage offrant des usages partagés.



### RECOMMANDATIONS

- recenser, protéger ces espaces et leur caractère dans les documents d'urbanisme
- conduire une politique foncière pour éviter la privatisation des lieux
- revisiter cette organisation originale dans les opérations d'urbanisme avec de nouveaux usages

## NOUVEAUX QUARTIERS

*La conception des extensions urbaines ne peut se contenter du bon vouloir des opérateurs. Les vastes zones à urbaniser exigent des orientations d'aménagement capables d'inscrire ces réalisations dans un développement durable et coordonné des territoires communaux.*



Logements locatifs sociaux en greffe de bourg , Dolus d'Oléron

### Les liens et les circulations

La proximité du bourg et de ses services doit être recherchée en priorité lors de l'élaboration ou de la révision du document d'urbanisme.

Ainsi, les liaisons avec les équipements : écoles, commerces, services... pourront s'organiser par des circulations « douces » dont l'aménagement est à privilégier au détriment des voiries automobiles.

### La compacité

La compacité des bourgs anciens était le produit d'une adaptation au climat ainsi qu'aux conditions de mobilité réduites que subissaient les habitants jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle. Ces données, autrefois subies, s'imposent aujourd'hui lorsque les déplacements motorisés deviennent difficiles et coûteux, tant pour les habitants que pour l'intérêt général et l'avenir de notre environnement. Les maisons adossées les unes aux autres, la réduction de la surface des façades, la moindre prise au vent sont des choix d'urbanisme qui contribuent aux économies nécessaires de consommation énergétique.

### La diversité

Dans l'habitat traditionnel, les maisons de bourg alignées ou l'immeuble de ville constitué de plusieurs logements cotoyaient la maison bourgeoise et l'ancienne ferme aux nombreuses dépendances. Des commerces s'installaient dans les rez-de-chaussée urbains et les artisans s'implantaient dans les bourgs à proximité de leurs logements. Résidences permanentes ou destinées aux vacances, locataires ou propriétaires, la diversité d'occupation s'exprimait sur l'ensemble du territoire, les ensembles bâtis restant cependant cohérents. Cette offre variée, tant dans sa réalisation formelle que dans son contenu social, constitue le tissu vivant des bourgs et villages et doit trouver son prolongement dans les nouveaux quartiers.



### Le contexte

Dans les secteurs périphériques des bourgs et des villages, là où le paysage rural et maritime conserve encore toutes les traces de l'activité humaine dans le milieu naturel, les projets d'aménagement ne peuvent ignorer ce contexte et proposer des organisations urbaines stéréotypées, sortes de quartiers « hors sol ».

La force des paysages qui tient aux grandes structures, les solutions naturelles mises en œuvre par les anciens, notamment pour la gestion des eaux de surface, la présence végétale, outre leur intérêt écologique, sont des trames à partir desquelles une conception originale du nouveau quartier pourra s'opérer.

### Les outils réglementaires

Le SCOT, à l'échelon du Pays Marennes Oléron, et sa déclinaison dans les documents d'urbanisme communaux, offrent un support juridique solide pour décliner ces orientations. Tout un arsenal réglementaire est disponible pour mettre en œuvre ces orientations et particulièrement celles concernant le développement durable.

La loi Paysage du 8 janvier 1993 impose de mettre en place dans tous les documents d'urbanisme des dispositions réglementaires pour préserver et valoriser les paysages

### L'approche environnementale

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), promue par l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) depuis 2003, est un outil d'aide à la décision pour favoriser et faciliter la prise en compte des aspects environnementaux dans les projets d'aménagement ou les documents d'urbanisme (SCOT, PLU). Elle propose d'appliquer les critères du développement durable et la recherche d'économies environnementales aux documents d'urbanisme aussi bien qu'aux opérations d'aménagement elles-mêmes.



Lotissement compact, Marennes

Elle permet d'aborder l'aménagement avec un regard nouveau et vise les principaux objectifs à respecter pour un développement durable :

- lutter contre l'étalement de l'urbanisation, favoriser la densification et le renouvellement urbain
- favoriser la diversité urbaine
- limiter les déplacements automobiles
- penser les projets en fonction du climat
- favoriser les énergies renouvelables
- préserver la végétation, freiner l'imperméabilisation.



Maisons individuelles en bande, Marennes



## RECOMMANDATIONS

- éviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain
- insérer une diversité de fonctions et de programmes dans les opérations d'habitat
- exiger des espaces publics qui ne soient pas entièrement dédiés aux voitures
- concevoir la forme urbaine à partir du contexte bâti, paysager et des usages
- réduire la minéralisation des espaces publics et des parcelles privées

## BÂTI

*Sur le Pays, la principale forme bâtie est l'habitat familial. Bourgeois ou paysan, de village ou de bourg, l'habitat décline ses types qui témoignent de l'histoire commune.*



Maison de bourg, Le Château d'Oléron

Immeubles de bourgs offrant un grand front bâti continu de façades et de hauts murs de clôture et maisons de faubourgs à la façade richement décorée, maisons trapues des villages subtilement envahis par les arbres fruitiers ou sobres volumes « à la saintongeaise », énigmatiques logis isolés aux abords des marais ou sur de grandes terres cultivées, arrogantes villas s'exposant au vent du large ou pavillons modernes aux lignes épurées, partout, architecture, histoire des lieux et formation des espaces publics sont intimement liés.

### L'architecture des bourgs

Le bourg est une architecture de murs et d'alignement perçus en perspective où les horizontales se transforment en lignes de fuite.

Le rez-de-chaussée vu immédiatement dans la rue par le piéton se démarque des autres niveaux et devient vite un foyer d'activité commerciale.

Les habitations généralement mitoyennes se lient aux immeubles voisins par les pignons.

Lorsqu'elles sont séparées les unes des autres, un mur ou des dépendances prolongent le corps de bâtiment principal jusqu'à la propriété voisine et assurent toujours la continuité des bâtiments sur la rue.

La maison de ville est un immeuble à étage couvert par un toit à 2 versants faiblement pentus ; la façade ordonnée correspond au plan à corridor.

L'exemple le plus typique est le rez-de-chaussée avec un étage sur lequel peut venir se rajouter un étage bas. L'étage peut devenir le niveau principal, alors un balcon ou un balconnet vient assurer cet effet.

C'est un grand parallépipède de 5 à 7 m de large avec 2 à 3 ouvertures par niveau, il peut y avoir des façades de 9 m de large avec 5 ouvertures par niveau ; sa profondeur dépasse rarement 12 m.

L'accès en position centrale ou latérale est sobrement marqué par un emmarchement ; la porte d'entrée est toujours mise en valeur, encadrée par un chambranle mouluré ou soulignée par une petite corniche ou un linteau à clef.

Parfois le bâti, comme image de représentation de son propriétaire, se met en scène dans le tissu urbain. Toute



Chéray, Saint-Georges d'Oléron



Maisons de bourg, Saint-Pierre d'Oléron



### LES ÉLÉMENTS INTRUS

- les démolitions sur l'alignement qui créent un vide
- le recul des constructions sur la parcelle
- les hauteurs disproportionnées trop hautes ou trop basses
- les toits trop importants ou étriqués (rampants trop longs, pignons étroits)



Maisons de ville du XVIII<sup>e</sup>, Marennes

une nomenclature décorative structurante propre aux demeures nobles rehausse alors les façades sur rue, même sur les constructions les plus simples.

La façade est marquée par une unité dans le type des ouvertures employées, un rythme régulier des percements superposés qui donnent la verticalité soulignée parfois par des encadrements marqués et des chaînes d'angle, une recherche de l'horizontalité avec l'emploi de corniche, bandeau, et soubassement pour asseoir le bâti au sol.

Sur les propriétés importantes construites au XIX<sup>e</sup> siècle par la bourgeoisie, de grandes portes cochères en bois donnent accès aux cours intérieures à travers le bâti de la rue.

La maison de faubourg est une déclinaison de l'habitation rurale. En pierre appareillée, construite en rez-de-chaussée sur la rue, sur un parcellaire généralement modeste, malgré un code architectural simple lié à sa volumétrie, à sa composition de façade et aux matériaux, elle présente des variations infinies d'ornements et de modénatures. Les décors sont le plus souvent d'inspiration classique et recyclent les dispositifs et les ordres antiques comme les pilastres et la corniche attique ; mais ils peuvent puiser dans le style Louis XIII leur assemblage de brique et pierre, ou même dans l'Art déco leur graphisme stylisé.

Le modèle de base est composé de 2 ou 3 pièces en enfilade ; la façade sur rue s'organise donc avec une porte généralement axée et 2 fenêtres. Le modèle double rajoute 2 travées de fenêtre en façade.



Maisons de faubourg, 1900, Bourcefranc - Le Chapus



La maison de faubourg : une échoppe à trois travées, seul le décor varie, Bourcefranc - Le Chapus



Les vitrines ont conservé les modénatures de la façade d'origine, Saint-Pierre d'Oléron



Un seul commerce, plusieurs vitrines respectant les trames bâties, Saint-Pierre



Vitrines d'angle logées dans les ouvertures existantes, Saint-Trojan



Surface de terrasse raisonnable, Saint-Trojan

### Le commerce dans les bourgs

La rue est l'espace le plus propice au développement du commerce de détail. Le bâti traditionnel dans les bourgs est constitué d'immeubles d'une largeur limitée entre 6 et 9 m. Les besoins d'accroissement de la surface commerciale peuvent conduire à s'approprier plusieurs rez-de-chaussée contigus et à adjoindre sur l'espace public des gondoles, terrasses et signalétiques supplémentaires.

Quelques règles devraient permettre de personnaliser l'activité en respectant le charme et l'attractivité de la rue du bourg.

#### • Vitrine et devanture

Les éléments construits (piliers, maçonnerie) doivent être conservés dans des dimensions correspondant à une mise en œuvre traditionnelle.

La devanture occupant toute la façade peut être admise si elle est constituée d'éléments menuisés, rapportés sur la façade dans l'esprit « boutique ».

Sur la rue, chaque maison se traduit par des lignes verticales de mitoyenneté. Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles, on conservera à chaque façade son rythme vertical en évitant les devantures filantes et monotones. La continuité et l'importance du commerce pourront s'exprimer par l'unité des menuiseries, des vitrages ou des couleurs. Lorsque l'activité occupe le premier étage, on conservera les fenêtres d'étage.



### LES ÉLÉMENTS INTRUS

- l'ignorance des trames bâties
- la destruction des éléments porteurs dans la maçonnerie de façade
- l'adjonction d'aménagements précaires en façade de rue
- le mélange des enseignes et de la publicité



Les débordements du commerce sur l'espace public devraient rester mobiles et limités : trop importants ou fixes, ils génèrent pour le passant un parcours sinueux désagréable qui le dissuade même parfois de s'arrêter.

• *Le commerce saisonnier*

Entre commerce et service, il anime mais aussi grignote l'espace public par une occupation du sol parfois intempestive qui doit être contrôlée.

Tout projet d'aménagement d'un espace public doit intégrer cette réalité en proposant pour chaque site des secteurs et des règles précises d'implantation.

• *Les enseignes*

L'enseigne en tableau ne devrait comporter qu'un message clair : raison commerciale, nom et/ou produit vendu. La surcharge d'indication des marques distribuées amène une confusion du message commercial au seul avantage du fabricant.

Sauf prescriptions particulières, les enseignes en drapeau, implantées de préférence à l'une des extrémités de la devanture, ne doivent pas dépasser le dessus des fenêtres du premier niveau.



Ancienne devanture conservée, enseigne limitée, Marennes



Concession d'occupation du domaine public limitée, Bourcefranc - Le Chapus



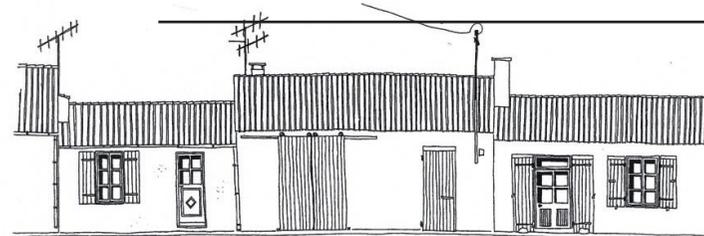
Certaines vitrines conçues dans les années 50-60 méritent d'être conservées, Bourcefranc - Le Chapus

 RECOMMANDATIONS

- conserver les anciennes vitrines en menuiserie plaquée sur les façades de pierre
- limiter les surfaces d'espace public concédées (terrasses, étalages) au strict nécessaire pour conserver le gabarit originel des rues
- limiter par des dispositifs appropriés l'accès des véhicules sur les voies commerçantes piétonnes



Alignement de maisons basses sur la rue du village de Grésillon



Maisons basses d'Oléron

**Le Bâti des villages**

L'architecture y est étroitement liée à l'activité économique qui prévalait et découle de la richesse des propriétaires. Son rapport au territoire se lit aussi fortement dans les volumes et les matériaux mis en œuvre.

Quatre types de volume bâti dominant : la maison basse dite « de pêcheur », parfois enterrée d'une à 2 marches, la maison paysanne plus haute et compacte avec quelquefois un escalier extérieur (ce sont les plus anciennes), la maison de maître et ses dépendances.

Sur le continent se développe la « maison saintongeaise » dont le volume étiré présente un étage bas.

Les exploitations isolées, constituant de grands domaines souvent viticoles à cour fermée, forment l'exception. En bordure d'océan, la plupart furent vendues après la crise du phylloxéra pour être transformées en centres de vacances.



Maison basse en retrait , Bois-Fleury, Saint-Pierre d'Oléron

L'habitation peut être parfois distante des bâtiments d'exploitation, regroupés autour des querreux.

Au cœur des villages, chaque construction est liée aux autres par ses pignons pour constituer la rue et former un bâti dense.

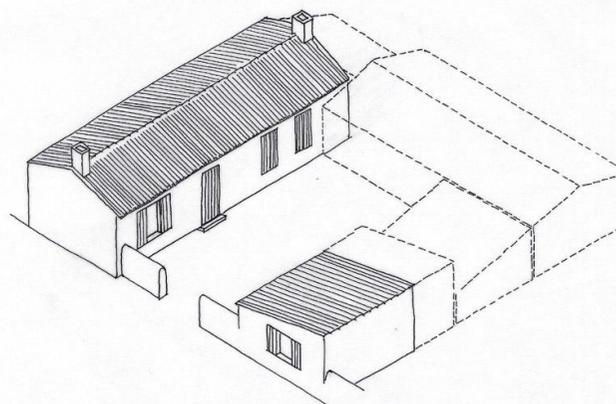
Ces constructions présentent la caractéristique commune de la simplicité liée au souci d'économie dans la mise en œuvre des matériaux.

Le plan de la maison basse est simple et régulier : il correspond à la distribution des pièces et aux besoins d'éclairage.

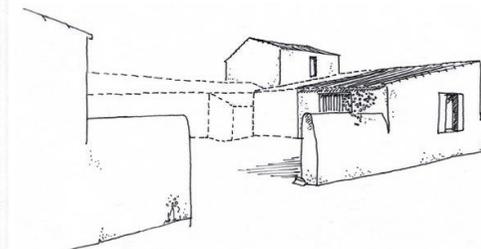
Son système de construction est basé sur un module d'une largeur de 8 m au plus, réduite souvent à 5 ou 6 m, et d'une profondeur maximale de 10 m sans mur de refend.

Cette base va se généraliser au XIX<sup>e</sup> siècle où elle deviendra le modèle dominant.

La charpente de la maison basse, constituée de pannes, permet une évolution par juxtaposition d'un second module sur le pignon, selon le principe des « wagons ». Le « cul levé », demi pignon sans ferme, permet l'assemblage très libre d'un second volume sans raccordement complexe des toitures. C'est le principe constructif le plus courant pour les dépendances, les annexes et les extensions.



Des volumes simples juxtaposés autour de la maison basse forment l'habitat rural et ses dépendances. Exemple à Chaucra d'après une monographie de S. JEAN in : L'architecture rurale Française, Berger-Levrault, t.d.r.



Le principe du volume simple à une pente, dit « cul levé », permet d'adjoindre dans le temps toutes les dépendances nécessaires



Ces 2 unités peuvent ainsi se combiner à l'infini pour former des ensembles imbriqués ou simplement juxtaposés.

Le toit à faible pente est couvert en tuile canal « tige de botte ». La toiture d'étage dispose parfois d'une croupe sur le côté exposé à la pluie.

Les murs constitués de petits moellons de calcaire, sans chaînage d'angle pour les anciennes constructions, étaient chaulés ou enduits pour protéger des intempéries une maçonnerie fragile.

Un soubassement ou, sur les maisons plus simples, du carbonyl passé au bas des murs, limitent les traces de salissures et d'éclaboussures des voies non revêtues.

Les murs pignons sont presque toujours aveugles. Les ouvertures en façade ne sont pas toujours réparties de façon symétrique ou alignée, notamment pour les constructions les plus anciennes. L'entrée est un peu marquée et le décor se limite à des encadrements de baie, à la présence de bandeau, corniche, chaîne d'angle, ornement de faitage, selon la richesse du propriétaire.

La texture des murs, l'irrégularité des bois de charpente, la tonalité des peintures des portes, fenêtres et volets tranchant sur le mur blanchi, font aujourd'hui le charme de ces constructions.

Face à l'habitation ou en continuité, organisés sur un principe de cour ou disséminés dans le village, les chais et dépendances reprennent un vocabulaire architectural plus simple : rarement enduits, sans éléments décoratifs, avec des débords de toit en chevrons et des percements en rapport avec leur fonction.

L'organisation de la maison « saintongaise » reprend

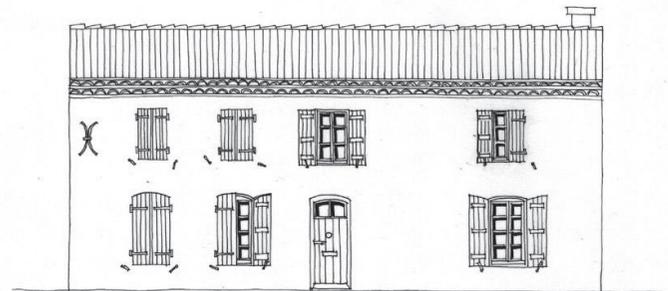


### LES ÉLÉMENTS INTRUS

- les volumes compliqués et décousus de style importé : provençal ou autre
- les volumes découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas
- les étages partiels et les fausses tours
- la multiplication de petits volumes isolés
- les arcades



Sur une maison saintongaise, le piquage de l'enduit de façade est un non-sens technique autant qu'esthétique, Saint-Sornin.



Maison rurale, Saint-Just-Luzac

ce principe de cour, latérale si la maison présente son pignon sur rue, arrière si la façade est orientée sur la voie principale.

Le volume « saintongais » comporte un étage, parfois un grenier. La façade, dont l'entrée est placée au centre, comporte 5 travées symétriques.



Habitation enduite, murs et dépendances en moellons apparents, Souhe, Le Gua



1



2

## CLOS

*Limite du chez-soi et prolongement de la maison, la clôture est aussi la paroi de la rue, elle aide à définir l'espace public. Jamais anodine, elle peut devenir un repère ou banaliser les lieux.*

La clôture en ville est faite de hauts murs qui reçoivent le même traitement que celui de la maison. Le portail est encadré de piles en pierre de taille surmontées quelquefois d'un linteau plein cintre ou droit. Cet entablement rehausse le mur et accentue l'état de « propriété bourgeoise ». Le portail peut être très sobre en bois ou plus sophistiqué en ferronnerie.

Les hôtels particuliers et maisons bourgeoises du XIX<sup>e</sup> siècle situés en milieu de parcelle bénéficient d'une grille sur un muret qui maintient l'effet d'alignement sur la rue.

Pour accompagner les maisons de faubourg plus petites, cette clôture urbaine se redessine en mur bahut en pierre, couronné et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ; le portail est en métal avec une partie basse pleine à hauteur du muret et à barreaux verticaux pour la partie supérieure.



3



4

- 1 - Dolus d'Oléron
- 2 - Domino
- 3 - Saint-Pierre d'Oléron
- 4 - Le Château d'Oléron
- 5 - Saint-Trojan-les-Bains



5



### LES ÉLÉMENTS INTRUS

- la destruction des anciens clos
- la surélévation par des matériaux différents
- les clôtures en béton et grillage, les clôtures en plastique dans les bourgs et villages
- les murs neufs non enduits
- les éléments préfabriqués imitant d'autres matériaux



Dans les villages, la clôture participe à la vie de la rue et prolonge les alignements bâtis. Contrairement à la clôture urbaine, très secrète, elle incite à entrer, à jeter un petit coup d'œil par dessus le mur. Ce mur massif et épais est constitué de moellons enduits ou non, parfois chaulés ; les pierres choisies calibrées sont montées en lits bien réguliers ; le mortier est discret.

Traditionnellement, le haut du mur était protégé des pluies par des pierres debout remplacées depuis par des tuiles creuses posées en long. Le portail ou le portillon en bois à lames verticales jointives ou légèrement espacées contribue à constituer un clos.

Ce type de mur de clos réfère également les jardins potagers à la lisière des bourgs.

Végétale, la clôture reste aussi opaque qu'un mur. Composée d'arbustes aux espèces mélangées, elle donne des tonalités différentes tout au long de l'année et d'une année à l'autre. Le portail est en bois peint à lames larges verticales légèrement espacées.

Dans les secteurs balnéaires anciens, cette clôture est en bois. Elle devient plus ludique pour accompagner les villas des années 50 : béton ajouré aux modèles parfois très travaillés, peint en blanc, rehaussé de touches de couleur.

Dans les secteurs bâtis sous boisement, la route ombragée par des bois ou des haies d'arbres aux essences variées propres aux sites de bord de mer est définie par un accotement herbeux sans trottoir. La clôture qui l'accompagne est en bois peint, dans les tons blanc ou bordeaux selon un rythme vertical régulier.



1



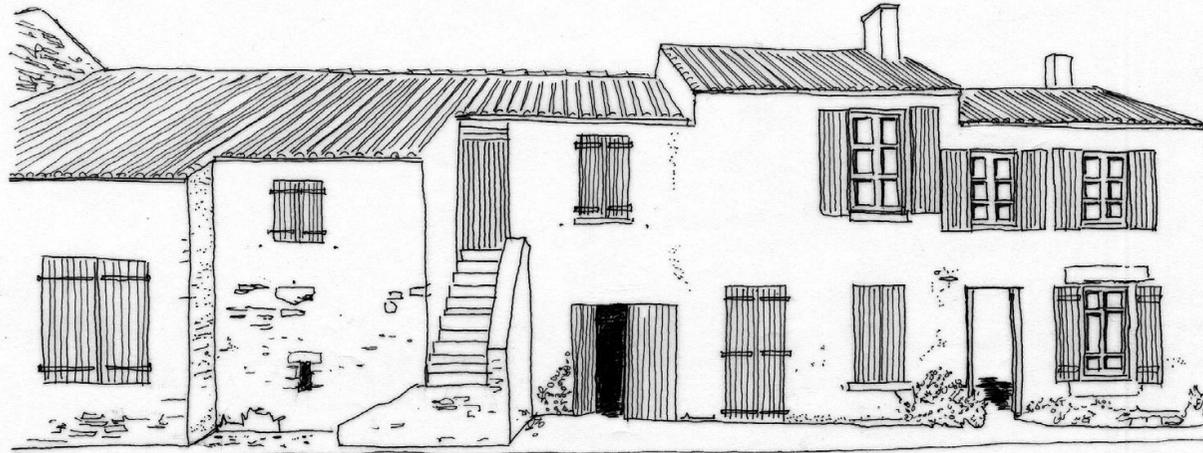
4



2



- 1 - La Blancharderie, Hiers-Brouage
- 2 - Marennes
- 3 - Souhe, Le Gua
- 4 - Marennes



## PATRIMOINE

*Les nombreuses maisons à escalier extérieur présentes dans tous les villages de l'île et les anciens moulins à marée sur le continent sont les témoignages les plus anciens de l'architecture vernaculaire. La conservation et la restauration de ces éléments si particuliers s'imposent.*

### La maison à escalier extérieur

Le parcellaire réduit, organisé autour du canton ou du querreux, génère la superposition des fonctions dans un volume massif couvert à 2 pans. Généralement le logement occupe le rez-de-chaussée constitué d'une seule pièce, l'étage étant le grenier où l'on entrepose le grain. L'escalier extérieur répond alors aux besoins d'autonomie des niveaux.

L'escalier, toujours en pierre, avec parfois un mur comme garde-corps, est plein. Il est le plus souvent implanté sur le mur gouttereau. Indifféremment parallèle ou perpendiculaire à la façade, il peut être droit ou tournant. Il débouche sur un palier très restreint ou même directement sur le seuil de porte quand les dernières marches arrivent face à l'entrée.

La construction n'est jamais très haute, le plancher de l'étage part juste au-dessus des linteaux du rez-de-chaussée et le toit arrive juste au niveau de ceux de l'étage. Au pied de l'escalier, on retrouve presque systématiquement une large porte en bois dont le seuil est au niveau du terrain naturel. Les fenêtres tant à l'étage qu'au rez-de-chaussée sont rares. Les linteaux sont quelquefois faits d'une poutre en bois.

Sur chaque mur, l'œil peut encore s'attarder sur les traces taillées dans la pierre. Pierres trouées prises dans la façade au rez-de-chaussée, pour attacher les animaux,

- 1 - Place du four, Domino
- 2 - Arceau
- 3 - Grésillon



2



3



ou pierres encastrées dans le mur pour enfler la perche à poissons ; pierre posée en chasse-roues contre l'angle d'un mur pour protéger le soubassement du heurt des roues de charrettes ou angle tronqué du bâti pour faciliter le passage des véhicules ; pierre taillée découpant l'ouverture oblongue de l'œil-de-bœuf pour éclairer le bac ou bloc de pierre creusé en son centre d'une gorge pour évacuer les eaux usées du bac ; grande pierre de seuil plate usée par les passages ou petites pierres posées de chant pour former le caniveau. Partout, les pierres déroulent discrètement l'histoire de la vie domestique.

### Les moulins à eau

La technique du moulin à eau, apportée par les romains, se développe sur le bassin de Marennes à partir du XI<sup>e</sup> siècle.

Il ne reste aujourd'hui que 2 spécimens, le mieux conservé, le moulin des Loges se trouve situé sur le marais de Mauzac à Saint-Just-Luzac. Il s'agit d'un moulin à marée : l'eau captée à marée haute était relâchée pour actionner le mécanisme. Il fut construit sur les terres de l'Abbaye aux Dames pour répondre au développement de la culture des céréales.

Le moulin acquis par le Conservatoire du Littoral en 1998, a bénéficié d'une importante restauration du bâti et des mécanismes, avec le soutien de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes. C'est aujourd'hui un espace muséographique majeur de l'histoire rurale.

### Les domaines

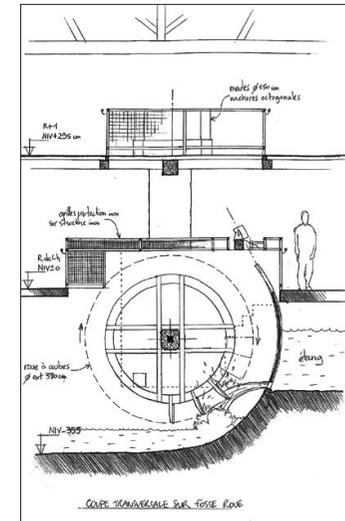
Entre Le Gua et Marennes, le plateau calcaire sur le versant nord de l'anticlinal, ainsi que les îles de Hiers sont ponctués de grands domaines agricoles dont la richesse passée a produit une architecture noble particulièrement intéressante. Ces bâtiments sont mis en scène dans le paysage par des structures végétales plantées : bosquets d'arbres de haute tige, allées, et par une prise du site affirmée par les murs de clos, les grilles, les dépendances.



Le Moulin des Loges, Saint-Just-Luzac.



Domaine de Touchelongue, ancienne seigneurie, Marennes.



Le Moulin des Loges, Saint-Just-Luzac, principe de restauration, J.C. Dutelle, Architecte

## RECOMMANDATIONS

- repérer et protéger ces bâtiments dans les documents d'urbanisme
- prescrire les modes de restauration (matériaux et techniques), protéger les abords notamment les structures végétales
- faciliter leur découverte et leur mise en valeur



2

## VILLÉGIATURE

*Sous les pins plantés au XIX<sup>e</sup> siècle, l'architecture balnéaire de la côte atlantique développe d'abord au sud d'Oléron des villas qui évoquent le voyage et s'ouvrent sur les bienfaits des pins et des bains de mer. Nombre de maisons de vacances plus modestes reprendront au début du XX<sup>e</sup> siècle quelques uns des traits exubérants de ces folies architecturales.*



1

Bourgeoise en front de mer ou plus modeste à l'arrière, la villa balnéaire magnifie le décor... Sa destination de villégiature l'implante au milieu de la parcelle et aux abords de l'eau. Terrasses, balcons et oriels établissent le contact avec une nature bienfaitrice.

Diverses influences conduisent sa forme à travers les catalogues de styles largement diffusés à l'époque. C'est toujours une évocation du voyage : cottage anglais, villa basque, castel néo-gothique...

Le volume est imposant, l'étage est souvent rehaussé d'un grenier habitable sous les toits d'ardoises ou de tuiles à forte pente et largement débordants, ornés de nombreux détails.

L'effet décoratif des matériaux très variés (bois, pierre, briques, faïences) est mis en avant par une technique souvent remarquable utilisant des productions et des savoir-faire aujourd'hui disparus.



3



4

1 - Cabines de plage, La-Brée-les-Bains

2 - 3 - Villas balnéaires, Saint-Trojan-les-Bains

4 - Façades colorées et décors rapportés, la diffusion de l'esprit balnéaire sur les maisons du début du XX<sup>e</sup>, Arceau



5

### Influences

La villa balnéaire va diffuser son style dès le début du siècle à travers toute l'île. Bon nombre de maisons oléronaises vont ainsi transformer leur façade pour copier à petite échelle les décors majestueux de ces villas.

Le pavillon d'après-guerre reprend dans un style plus populaire la liberté des décors de façade, souvent de façon anecdotique, par sa clôture, son portail ou la clinquance colorée de ses aplats de béton.

Cette transmission des codes de la villa balnéaire sur l'architecture domestique est particulièrement visible sur les communes de Marennes et surtout de Bourcefranc - Le Chapus.



8



9



6



7

- 5 - Lambrequins en bois ouvragé, Bourcefranc - Le Chapus
- 6 - Villa conçue dans le style balnéaire, Bourcefranc - Le Chapus
- 7 - Façade colorée et décor rapportés, la diffusion de l'esprit balnéaire sur les maisons du début du XX<sup>e</sup>, Bourcefranc - Le Chapus
- 8 - Lignolet, Bourcefranc - Le Chapus
- 9 - Villa balnéaire, Bourcefranc - Le Chapus



### LES ÉLÉMENTS INTRUS

- la démolition des villas balnéaires
- la destruction du décor de façade, des clôtures d'origines, du décor intérieur
- l'adjonction de volumes de style contradictoire
- la transformation des revêtements de façade dans un style différent

## MODERNE, MODERNITÉ

*Caractère de ce qui appartient au temps présent. En architecture, s'oppose souvent à la tradition par les ruptures qu'elle apporte dans la conception des nouveaux logements. Dans l'habitat, une expression contemporaine, fondée sur le contexte ou de nouvelles valeurs reste à inventer.*



3

1 - Saint-Georges d'Oléron  
2 - Dolus d'Oléron  
3 - 4 - La-Brée-les-Bains



4

Depuis toujours, immeubles de bourg et maisons de village ont opposé la sobriété de la façade de devant, donnant sur la rue, à la relative liberté de la façade de derrière, non vue. Cette simple règle de protection de la vie privée et d'intégration urbaine du bâtiment doit encore s'appliquer aujourd'hui.

La nature, autrefois hostile, est maintenant domestiquée et même recherchée : les relations entre intérieur et extérieur de la maison rompent avec la tradition en offrant des lieux de séjour différents, privilégiant la lumière.

Ainsi, le patio, la terrasse couverte, la verrière, qui permettent d'enrichir l'espace habitable, pourront se développer dans un jardin relativement secret en employant des matériaux résolument contemporains, tandis que les dépendances sur rue maintiendront la continuité de volume et de matériau avec le bâti traditionnel.

Il en est de même pour les baies, les grandes ouvertures vitrées ou les châssis vitrés de toit.

Le besoin le plus difficile à intégrer demeure le stationnement des véhicules qui se fait depuis la rue sur la parcelle. Il convient donc d'intégrer les surfaces nécessaires dans le volume de la construction si le terrain le permet, ou de construire des bâtiments annexes qui seront reliés au bâtiment principal. Il en va de même pour les dépendances de jardins.



### LES ÉLÉMENTS INTRUS

- les matériaux industrialisés ou les techniques qui n'apportent pas d'amélioration
- l'exubérance des volumes, le mélange des styles sur une même façade
- l'ignorance du contexte et de la continuité avec les constructions voisines
- la multiplication des volumes annexes isolés : garages, abris, remises...



Sur les programmes de construction où il n'existe pas de référence dans l'architecture ou l'urbanisme traditionnel, comme les constructions publiques ou les bâtiments d'activité, une vraie recherche architecturale est indispensable.

De même, l'apparition des exigences environnementales dans la conception de l'habitat conduira à des expressions architecturales nouvelles, qui peuvent trouver leur place. Ces expressions architecturales nouvelles devront instaurer un dialogue avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature, d'organisation par rapport aux voies.

Il convient également d'éviter le recours à des matériaux ou à des produits techniques souvent industrialisés qui pourraient banaliser les constructions de Marennes-Oléron sans faire la preuve d'une réelle amélioration du confort, de l'agrément de l'habitat ou de leur impact environnemental.



1 - 3 - Écoles et restaurant scolaire, Bourcefranc - Le Chapus  
2 - Place de la mairie, Bourcefranc - Le Chapus  
4 - Capitainerie, Marennes



## RECOMMANDATIONS

- laisser le champ réglementaire nécessaire pour la création architecturale dans les documents d'urbanisme
- favoriser la création architecturale dans les constructions et les espaces publics

# CLIMAT, ÉNERGIE

*Les exigences du temps présent nous imposent une conception soucieuse de préserver l'environnement.*



Capteurs solaires intégrés sur toiture neuve, Chéray



Protection végétale de la façade sud, Chéray



Serre solaire, Saint-Trojan-les-Bains

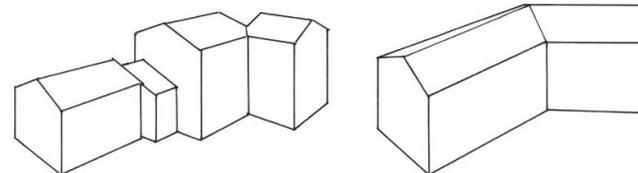


Capteurs solaires sur toiture ancienne



## LES ÉLÉMENTS INTRUS

- les volumes complexes et décousus, les linéaires de façade trop importants qui génèrent des déperditions thermiques inutiles



Réduire la production de gaz à effet de serre est un objectif qui s'impose pour l'habitat comme pour les bâtiments publics ou tertiaires.

### Architecture & climat

Les orientations à suivre pour établir un projet qui corresponde à cet objectif concernent en premier lieu la conception architecturale et urbaine. Le simple recours à des solutions techniques douces pour le chauffage ou la production d'eau chaude ne compensera que très faiblement une mauvaise conception du bâti ou une mauvaise organisation du quartier.

L'attention prioritaire est à porter sur le volume de la construction : simple et surtout compact, il permettra de réduire notablement les déperditions énergétiques par rapport à un projet de même surface mais comportant, du fait des décrochements et des multiples volumes, des surfaces irraisonnées de murs extérieurs.

L'orientation, ensuite, est à prendre en compte pour placer au nord les pièces de services et les parties non-habitables afin de réduire les déperditions thermiques et de faire bénéficier les lieux de vie des apports gratuits de l'ensoleillement, particulièrement l'hiver.

Sur ce point, la conception des nouveaux quartiers devra impérativement optimiser l'orientation des parcelles et la position des bâtiments en s'inspirant du bon sens des « anciens » qui n'implantaient pas les maisons sans y réfléchir du point de vue climatique.

La végétation de façade ou du jardin peut participer au confort de l'habitat en évitant la surchauffe d'été. L'agrément végétal peut et doit s'avérer utile ce qui imposera d'y réfléchir au départ du projet de construction ou de rénovation en évitant par exemple d'imperméabiliser les abords de la construction au sud ou de localiser les réseaux là où il serait utile de planter.

Les parkings publics, ceux des commerces ou des activités économiques ont tout intérêt à recevoir des plantations d'ombrage qui évitent l'usage systématique de la climatisation dans sa voiture à chaque départ.

### Énergies renouvelables

Une fois ces règles simples et sans incidence financière appliquées, le choix des systèmes énergétiques peut être envisagé sereinement.

De nombreuses solutions techniques sont proposées et leur mise en œuvre est compatible avec les règles architecturales établies dans les documents d'urbanisme et qui visent à protéger le patrimoine et l'identité locale.

Les capteurs solaires pour l'eau chaude peuvent facilement trouver leur place au sol ou sur les murs de façade pour le bâti existant comme en construction neuve. L'implantation ne doit pas pénaliser le rendement, mais pas non plus dénaturer le caractère des ensembles bâtis anciens par des emplacements aléatoires et trop visibles depuis les rues et places.

Des règles spécifiques sont déclinées dans les secteurs protégés.

### La maison bois

Le développement des constructions en bois correspond à la production d'un habitat dont la technique de réalisation permet des économies substantielles dans la production de gaz à effet de serre.

De plus la faible inertie thermique et la rapidité de mise en température ainsi que les techniques d'isolation liées à ce mode de construction permettent une adaptation aisée à la réglementation thermique.

Trois grandes techniques de mise en œuvre existent :

1- La structure poteau-poutre en bois compose une charpente porteuse sur laquelle les revêtements intérieurs, extérieurs et de toiture seront posés avec isolant.

2 - Les caissons ou panneaux porteurs. Ils constituent l'ossature porteuse qui recevra l'isolation et les revêtements.

3 - le système dit « à madriers » dans lequel les pièces sont assemblées par pose et assemblage les unes sur les autres, parfois avec des système d'assemblages bien visibles aux angles extérieurs. Malgré des progrès techniques récents, ce système semble moins adapté à notre région, tant du point de vue technique qu'esthétique.

Les précautions à prendre sont de natures techniques et esthétiques.

Au plan technique, la mise en œuvre nécessite des com-



Maison mixte, bois-maçonnerie, Dolus d'Oléron, Ballot ©



Serre climatique en façade sud, Bourcefranc



Les treilles ou glycines utilisées en protection d'été des façades sud, Marennes

pétences spécifiques et un soin particulier sur de nombreux détails (assemblages, protection contre l'humidité les pénétrations d'eau, les termites, etc.).

Au plan esthétique, comme pour toute nouveauté, la prise en considération du contexte bâti ou paysager sera prioritaire.

En bourgs et villages constitués, les parties visibles des rues seront en maçonnerie enduite. Dans un cadre nouveau ou dans un secteur peu construit, le bardage

pourra rester apparent, de préférence naturel.

En cas de mise en œuvre partielle, le bardage en grands panneaux pourra souligner une unité de volume ou une fonction particulière du bâtiment.

### RECOMMANDATIONS

- choisir en priorité les solutions de bon sens, avant les solutions techniques
- recourir à la conception climatique plutôt qu'à la climatisation technique
- tenir la logique du développement durable dans tous les choix architecturaux
- l'emploi du bois exige une architecture adaptée, de caractère innovant
- faire correspondre les matériaux nouveaux aux volumes nouveaux
- maintenir ou prévoir des protections naturelles ou construites pour la surchauffe d'été

## MATIERES

*Seuils et dalles usés, bois lavés et bardages festonnés, tuiles moussues et ombre frisée, impact du temps qui partout nous charme, allées de pierres des chemins qui partout nous portent, enrochements des ports qui ici nous arrêtent*

### La pierre

Extraite des carrières locales ou tirée de l'éstran, la pierre est le matériau de base de la construction. Calcaire du crétacé d'un ton blanc cassé tirant sur le gris, il se colore selon les secteurs d'ocre dû à la présence d'oxydes ferriques. Parfois les maçonneries incluent des roches étrangères : granite, micaschiste, basalte... certaines servaient de lest, il y a 300 ans, aux navires qui venaient s'approvisionner en sel et, plus récemment, des pierres meulières.

La pierre est utilisée en sol et pour tous les murs, mais présente des aspects différents en fonction de sa mise en œuvre.

### Les moellons

Les moellons ordinaires, ou tout-venant, forment les murs des constructions rurales les plus anciennes, des dépendances et des murs de clos.

Posés en lits plus ou moins réguliers suivant leur provenance, ils reçoivent généralement un enduit à la chaux ou un simple badigeon qui protège la texture fragile du calcaire.

Le lait de chaux forme une couche protectrice d'un blanc étincelant animé par les jeux de lumière, parfois contrastée par le goudron passé en protection du sous-bassement.

Pour les constructions rurales dont les façades ne possèdent pas d'entourages en pierre de taille, le moellon reste légèrement apparent par la technique « du joint beurré ».

Les cavités des moellons sont alors recouvertes d'un mortier de la même teinte que la pierre, éventuellement d'une tonalité plus soutenue.

L'ensemble pierre de taille, moellon, mortier forme continuité : la pierre de taille apparente est au nu du moellon et ne présente aucun relief.

L'enduit sert alors d'écrin à la pierre de taille ; il renvoie l'œil à l'écriture de la pierre, au jeu des lignes, aux ombres et aux lumières. Composé pour moitié de chaux éteinte produite sur l'île et de sable prélevé dans les dunes, il donne une couleur chaude (large éventail de tonalités allant du blanc à l'ocre, en passant par le gris et le jaune).



1



2



3



4



5

- 1 - La Cotinière
- 2 - Domino
- 3 - 5 - Saint-Georges d'Oléron
- 4 - Dolus



1



2



3

Les enduits « tyroliens » à gros grains et très colorés sont associés à une architecture de type faubourg ou balnéaire.

Sur les bâtiments ordinaires comme les chais et les dépendances, les murs hourdés avec un mélange de chaux et de terre ne sont pas enduits.

La construction des clôtures utilise souvent les pierres récupérées dans les champs.

#### La pierre de taille

Provenant de carrières de taille, elle est finement bouchardée et ciselée, avec un appareillage soigné : joints minces et discrets réalisés au nu des pierres par un mortier de chaux de même couleur que la pierre. C'est la pierre qui donne toute sa patine au mur et non les joints.

On la rencontre sur des façades entièrement appareillées ou en éléments d'ossature associés aux moellons.

Chaque pièce de pierre de taille est adaptée à l'architecture du bâti : pour les souches de cheminée, pour les soubassements, piédroits et tableaux pour les encadrements de portes ou de fenêtres, harpes pour les chaînages et les angles, linteaux, clés de voûte, claveaux, appuis, seuils, marches, bandeaux, corniches, chaperons de murs, piliers, chasse-roues... Sur des constructions à la typologie très particulière, ces éléments décoratifs se retrouvent en surabondance sur la façade principale, parfois associés à un appareil de pierre de taille polygonale ou à des briques de parement.

- 1 - Hiers-Brouage
- 2 - Le Château d'Oléron
- 3 - Marennes

#### La tuile

On trouve la tuile bien évidemment en couverture de bâtiment, en chaperon de mur, en couronnement de conduit de cheminée, en génoise, en tuileau parfois.

Plusieurs types de tuiles ont été utilisés au cours des siècles, les plus courantes dans l'architecture traditionnelle étant la tuile romaine aujourd'hui disparue (composée d'un élément inférieur plat à bords relevés nommé « tegula » et d'un élément supérieur creux « l'imbrex ») et la tuile ronde dite tige de botte (2 éléments identiques inversés). Les tuiles mécaniques n'apparaissent que sur des architectures à forte pente du XIX<sup>e</sup> siècle : architecture balnéaire, certaines maisons basses, cabanes ostréicoles.

Aujourd'hui, la tuile romane, condensé de ces trois tuiles, est la plus utilisée, mais son aspect très raide enlève tout charme à la toiture.

La couleur des tuiles dépend de plusieurs facteurs : de la composition de la terre disponible localement, de la présence d'impuretés dans l'argile telles qu'oxydes métalliques ou matières organiques, ainsi que du procédé de fabrication, du mode et du temps de cuisson.

Allant de l'ocre clair au rouge rosé lorsqu'elles sont neuves, elles se patinent sous l'action du soleil et des intempéries, prenant alors des tons plus bruns et plus chauds.

#### La brique, les carreaux

La brique apparaît à partir de 1850 sur les constructions de type balnéaire comme éléments décoratifs (bandeau, frise, chaînage, encadrement...) et sur les pavillons de l'entre-deux guerres.

D'autres éléments de décoration en terre cuite peuvent l'accompagner sur les façades : claustra ou trottoirs par exemple.

## SAVOIR-FAIRE

*Il correspond au meilleur usage des matériaux disponibles et des techniques adaptées à leur mise en œuvre*



1 - Chaucre  
2 - Domino  
3 - Saint-Denis d'Oléron

### Le mur en restauration

La restauration doit se faire par les traitements appropriés aux caractéristiques architecturales de la construction.

S'il n'apparaît pas sur la construction d'origine, le moellon devra rester enduit au mortier de chaux blanche et de sable jaune.

Il peut être réalisé un enduit « à pierres vues » : le point de repère du nu extérieur de l'enduit est le nu extérieur des pierres appareillées des chaînages, linteaux et autres éléments de structure. Le moellon apparaît plus ou moins suivant sa pose et sa dimension. L'enduit ne fait pas sur épaisseur sur le parement de la pierre de taille.

Sur les chais et dépendances, les murs peuvent être rejointoyés avec un mortier de chaux grasse et de sable dont la couleur est proche de celle de la pierre existante.

Le ciment et les enduits au ciment sont à proscrire car ils empêchent les murs de respirer et accélèrent la formation de salpêtre.

Toutes les modénatures existantes doivent être respectées. Les parties en pierre de taille sont laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres.

Quel que soit son emploi, la pierre de taille s'est couverte au fil du temps d'une couche naturelle de calcin qui la protège et lui confère sa patine. Il faut la nettoyer à l'eau, éventuellement sous pression, et se garder de tout ravèlement mécanique ; notamment le sablage : le calcaire fragile rendu poreux se salira plus rapidement et irrémédiablement.

Si un remplacement est nécessaire, il faut alors respecter l'origine des pierres et employer de préférence des pierres taillées de récupération, à l'exclusion de tout placage qui exige une pierre dure.

### Le mur en construction neuve

Les matériaux modernes à base d'éléments préfabriqués doivent obligatoirement être enduits. La rigidité et la régularité de cette maçonnerie limitent son emploi à des volumes complets et neufs, en évitant l'emploi partiel. Sur les murs visibles de la rue, en continuité avec des maçonneries traditionnelles, la technique ancienne sera privilégiée.

L'enduit sera réalisé en finition talochée lisse. Il existe de nombreux produits minéraux prêts à l'emploi à base de chaux offrant des nuances blanches correspondant aux couleurs traditionnelles.



### LES ÉLÉMENTS INTRUS

- la mise à nu des moellons destinés à rester enduits
- l'emploi de pierres étrangères au site
- les joints au ciment
- l'emploi partiel de maçonnerie moderne sur des murs anciens
- les enduits ciments (norme NFP 15-312) et les chaux fortement hydrauliques
- les sablages et ponçage des pierres de taille
- la destruction des sols anciens
- les couvertures en tuile qui ne sont pas de terre cuite dans l'urbanisme constitué
- les tuiles inadaptées à la pente des toits

### Les sols

Hérisson de pierres posées de chant le long des murs, dalles servant d'assise ou de trottoir, dallettes de caniveau, la pierre est largement utilisée dans l'aménagement des extérieurs mais rarement en grandes surfaces à plat.

Ces assemblages variés, souvent patinés de mousses ou d'herbe, composent un support plein de charme pour les cours, les trottoirs, l'abond des puits, les ruelles, que les matériaux contemporains ne savent pas restituer.

La terre cuite apparente se rencontre sous forme de tuile et de brique, plus rarement de carrelage.

### La couverture

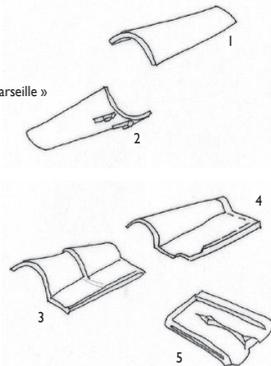
Liée à l'emploi de la tuile tige de botte, la pente du toit traditionnel est voisine de 28 %. Les rives sur les pignons sont à la saintongeaise. La tuile de courant forme la rive.

Sur les murs gouttereaux, le débord de la tuile d'égout est faible. Les gouttières pendantes sont en zinc, de forme exclusivement demi cylindrique. Aux égouts des toits, il n'y a ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement. Le conduit de cheminée est construit, sans ouvrage préfabriqué apparent en béton ou métal.

Frise, poinçon, épi de faîtage, antéfixe ou poteries diverses viennent souligner ou décorer les couvertures.

Les cinq modèles de tuile :

- 1 - canal
- 2 - canal à crochets
- 3 - romane-canal
- 4 - romane
- 5 - plate losangée ou type « marseille »



La vêtue traditionnelle : moellons tout venant, enduit à la chaux de couleur du sable et badigeon au lait de chaux, Souhe, Le Gua

L'ardoise est rarement employée, elle caractérise des architectures plutôt bourgeoises. Elle est fixée au crochet dont la patine évite tout effet de brillance. Le faîtage est réalisé en terre cuite maçonnée au mortier de chaux ou en zinc.

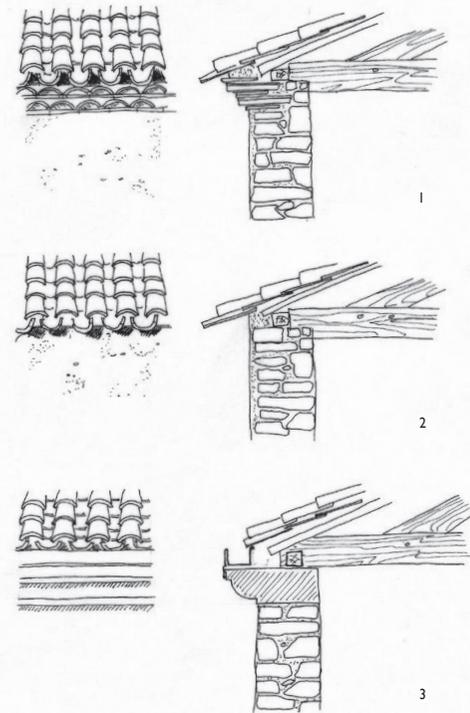
En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : tuiles identiques (forme, couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails identique. Il faut privilégier le réemploi des tuiles anciennes et les poser en chapeau de courants neufs.

En construction neuve, les tuiles sont en terre cuite, creuses ; elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis »), brouillés et posés sans ordre. Les tuiles mécaniques plates sont réservées aux constructions balnéaires ou ostréicoles à restaurer. La tuile romane demeure un pis-aller pour les ensembles de constructions neuves et les bâtiments fonctionnels de grand volume.

Pour les constructions autres que l'habitation, la couverture peut approcher l'aspect traditionnel par la pose de tuiles creuses en chapeau sur des plaques ondulées spéciales. Il faut alors veiller à ce que la sous-face des plaques soit invisible sous le débord d'égout ou sur les rives.



Tuiles canal, rives saintongeaises, souches maçonnées, mitres en briques et épis de faîtage, Saint-Sornin



Les égouts de toit traditionnels :

- 1 - égout maçonné,
- 2 - génoise à 2 rangs
- 3 - corniches



**Le bois**

Le bois était rare dans le pays Marennes Oléron. Son utilisation dans la construction était donc limitée à l'essentiel : la charpente et la menuiserie. Les essences sont variées : chêne, mais aussi bois de pays tels que châtaignier, hêtre, frêne, peuplier, orme et ormeau.

Les charpentes sont très simples, constituées de pannes passantes ou de chevrons porteurs sans assemblage. Elles expliquent les petits volumes et la trame réduite des constructions rurales. Les maisons de ville ou les bâtiments plus importants utilisent une forme intermédiaire permettant de s'affranchir des murs porteurs. Le bois de charpente est utilisé aussi pour les solivages et les planchers, en ossature dans le cas des bâtiments ostréicoles.

En bardage, de simples planches verticales jointes ferment le volume des dépendances. A l'état brut de sciage, le bardage se dote de couvre-joints et se colore sur les cabanes ostréicoles.

En décor d'architecture balnéaire, le bois ouvré des charpentes se fait débord de toit, planche de rive, lambrequin décoratif et garde-corps.

Dans la perspective de développement durable, le bois est un matériau performant. Il investit aujourd'hui la maison individuelle et facilite, par sa légèreté et sa modularité, des réhabilitations ou des surélévations sur des structures existantes. Les techniques du bois massif, ma-

driers ou rondins, peu adaptées au climat de la région sont à éviter.

L'ossature bois permet d'offrir des aspects extérieurs divers selon les panneaux employés et son intérêt réside en fait dans la création d'une nouvelle architecture tant dans son rapport avec l'environnement que dans son fonctionnement intérieur.

**La menuiserie**

Portes, fenêtres et volets relèvent souvent plus de l'art que de la science. La menuiserie est indissociable de la vitrerie et de la quincaillerie.

Sur la maison, les ouvertures sont de proportions nettement verticales. Leur hauteur souhaitable est comprise entre 1,5 à 2 fois la largeur. Les petits percements de type « babouettes » éclairent uniquement les étages et peuvent avoir des proportions plus carrées.

Les axes de baies des étages sont à l'aplomb de ceux du rez-de-chaussée.

Les châssis en bois s'ouvrent à la française. Chaque vantail comporte 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux.

Les contrevents sont constitués de planches assez larges assemblées par des barres sans écharpe, supportés chacun par 2 pentures.

La porte d'entrée pleine est constituée, comme les contrevents, de planches verticales assemblées.

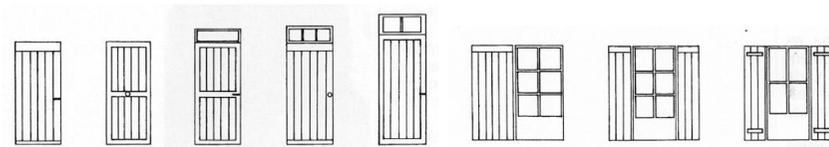


2

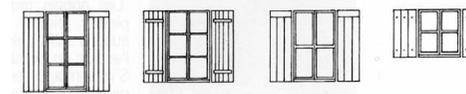


3

- 1 - Le Château d'Oléron
- 2 - Saint-Pierre d'Oléron
- 3 - Saint-Trojan-les-Bains



Menuiseries courantes en bois



Une imposte vitrée peut éclairer l'entrée. Dans les bourgs, les portes d'entrée à panneaux plus ouvragés accompagnent les façades de pierre de taille.

Les menuiseries sont posées entre 15 et 20 cm en retrait du nu extérieur du mur. Il peut être pratiqué des ébrasements dans les murs de pierre. Sur les joues latérales, une feuillure taillée dans les pierres facilite la pose des volets sur le même nu que le mur.

Le linteau, constitué d'un seul bloc de pierre couvrant la baie, est parfois délardé par un arc segmentaire en sous-face. Les volets battants présentent alors un léger cintre en partie supérieure alors que la menuiserie reste droite.

Les garde-corps des fenêtres d'étage sont des serrures simples et légères qui s'installent dans le tableau de l'ouverture.

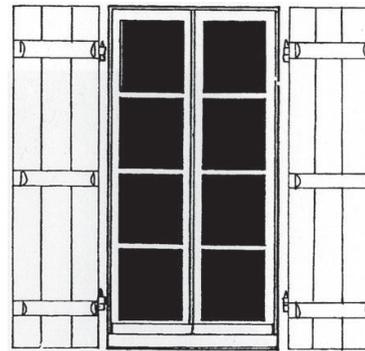
### La peinture

La peinture a pour objet principal de protéger le bois des menuiseries d'un vieillissement prématuré. L'usage était d'utiliser le reste des pots de peinture des bateaux

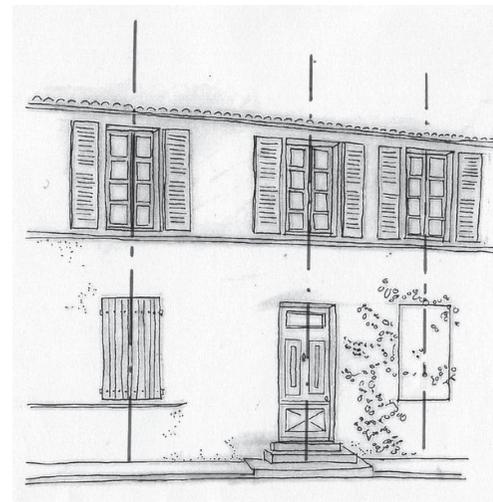
ou des charrettes militaires... légende ou pas, c'est ce qui devrait aujourd'hui guider le choix des couleurs. D'une texture épaisse et opaque qui couvre complètement le support, bois et peintures, elle est généralement mate.

Le relief et la matière d'une surface modifient la valeur d'une tonalité. Une surface lisse réfléchit plus fortement la lumière qu'une surface structurée.

Abrasion et érosion par les vents et la pluie, variations de température... participent au vieillissement prématuré d'une façade mais lui donnent aussi sa patine. Une couleur sera d'autant plus sujette à la décoloration due au rayonnement du soleil et de la lune qu'elle est intense et vive.



Fenêtre traditionnelle 80 x 165



Les fenêtres de l'étage sont axées sur les ouvertures du rez-de-chaussée

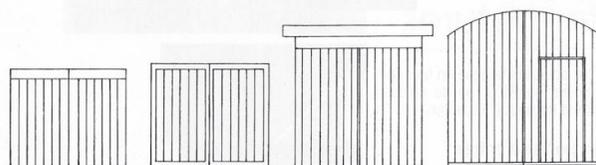


Entrée dans un portail, Bourcefranc

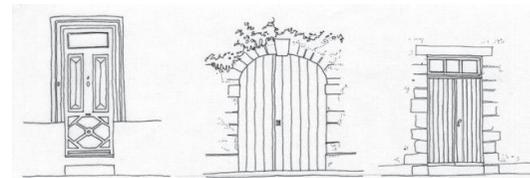


### LES ÉLÉMENTS INTRUS

- les fenêtres de proportions plus larges que hautes sur les constructions d'écriture traditionnelle
- les appuis de fenêtres en brique, carrelage ou béton saillant
- les grilles de défense décoratives, les briques de verre sur les murs aveugles
- les volets roulants et les volets plastiques sur les rues et places publiques
- la menuiserie plastique en réhabilitation d'un bâtiment existant



Menuiseries courantes en bois



Variété des fonctions, variété des ouvertures

## NOUVEAUTÉ

Caractère de ce qui apparaît pour la première fois.

### Le renouveau des matériaux

#### La tuile

Les tuiles industrielles n'ont pas les mêmes dimensions que la tuile ancienne. La tuile creuse à crochet permet de se rapprocher de l'aspect du toit ancien, tout en offrant techniquement les qualités d'une tuile mécanique. Les nombreuses teintes proposées par les fabricants permettent d'effectuer un choix respectueux du contexte.

#### La brique

Les briques de parement reviennent en force et peuvent parfaitement s'adapter à des modénatures contemporaines pour constituer des soubassements, par exemple. Un choix bien conçu permet un rappel actualisé des techniques plus anciennes du décor balnéaire.

La brique isolante mise au point récemment constitue une alternative judicieuse à l'isolation rapportée en offrant de bons coefficients de déperdition.

#### L'enduit hydraulique

Prêt à l'emploi, il est teinté dans la masse et propose donc de nombreuses couleurs. Sa composition et son mode de pose en mono couche le rendent plus économique qu'un enduit traditionnel. Les risques d'efflorescence excluent son emploi sur les murs anciens. En mur neuf, il devra toujours être taloché lissé.

#### Le bois

La construction bois se développe en même temps que la filière de construction. Elle présente l'avantage d'un montage à sec rapide et d'un impact environnemental réduit. Le recours à la construction bois exige une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte.

#### Le bois compressé

Constitué de panneaux de particules de bois agglomérées avec des résines, revêtu sur une face d'une peinture acrylique, il peut s'utiliser dans certains cas pour réaliser un bardage résistant. Le moulage, suivant les fabricants, donne des effets de fibres de bois plus ou moins réussis.



- 1 - Menuiserie contemporaine sur bâtiment tertiaire
- 2 - Bac acier sur hangar
- 3 - Bois compressé traité par gel-coat
- 4 - Bardages en bois naturel

#### *La pierre reconstituée*

Poudre de pierre associée à un liant hydraulique, elle peut être teintée dans la masse. Ce matériau permet des effets intéressants pour les traitements de sol.

#### *La pierre de placage*

Le calcaire dur utilisé pour constituer les plaquettes est très ocre. Le placage sur enduit conduit à une sur épaisseur du placage étrangère à l'effet recherché.

### **Les matériaux nouveaux**

#### *Le bac acier*

C'est un matériau nervuré et pré laqué. Sa présentation en panneaux de grandes dimensions répond à la construction de grands bâtiments de type industriel, commercial ou artisanal, pour peu que l'on s'attache à une recherche d'intégration, notamment par la couleur.

#### *Le p.v.c.*

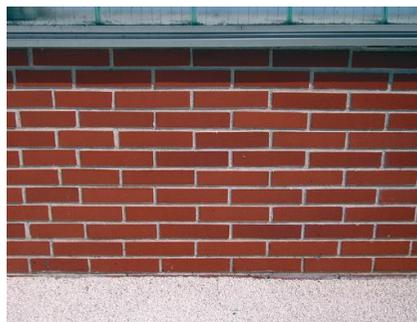
Industrialisé en profilés pour les menuiseries et les fermetures de baie, il présente de par sa mollesse une largeur de profilé peu courante et qui réduit la surface d'éclairage. Malgré des progrès techniques certains, sa teinte dans la masse est uniforme et n'est pas exempte de vieillissement. Son emploi en restauration est à proscrire, qu'il s'agisse de la menuiserie ou des volets.

#### *L'aluminium*

Il s'emploie en menuiserie en remplacement de l'acier. Sa section reste encore importante, mais il présente une gamme de couleurs assez vaste qui peut le rendre intéressant.

#### *La lasure*

C'est un produit de protection et de décoration de la surface du bois. Transparente ou opaque, pigmentée ou non, elle permet d'exécuter facilement les travaux d'entretien, mais elle ne vibre pas à la lumière comme une peinture.



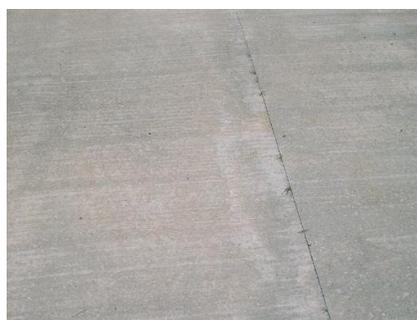
#### *Le béton*

En emploi visible, sur la maison individuelle, il est rarement intéressant dans ses déclinaisons préfabriquées ou moulées, qui tentent de copier avec peine des matériaux naturels.

Son usage en voirie et cheminement présente l'intérêt d'une mise en œuvre rapide et d'un aspect simple.

#### *Les matériaux composites*

Souvent sous forme de panneaux, ils offrent des aspects divers en fonction des particules et des résines utilisées. Ils peuvent présenter un intérêt dans le cadre des constructions à ossature bois qu'il s'agirait parfois de banaliser dans leur environnement.



- 5 - Briques de parement
- 6 - Béton balayé en revêtement urbain, Marennes
- 7 - Construction à ossature bois avec la tente de préparation au premier plan, Bourcefranc - Le Chapus
- 8 - Matériaux anciens et modernes combinés, Cité de l'huître, Marennes

## COULEURS

*Jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, l'univers coloré du village  
fait peu de place au choix personnel ;  
chacun dispose des mêmes moyens et des mêmes habitudes.  
Le Premier Empire donnera à la couleur verte  
un certain succès qui perdure encore.*



Le bourg et sa sagesse : les murs de pierre calcaire apparente ou de moellons enduits dans des tons de blancs, parfois nuancés de gris ou d'ocre sont relevés par des tons forts (le chaud des marrons ou des bordeaux, l'atmosphère fraîche et reposante des verts) ou alors effacés par les blancs et les gris des menuiseries.

Le bourg et ses subtilités : le voisinage de la mer amène à passer un badigeon à la chaux sur les façades en moellons de calcaire ; le bas des murs est peint d'une bande de coaltar pour étancher une maçonnerie poreuse et gommer les traces de salissures et d'éclaboussures de l'eau de pluie tombant de la tuile d'égout.

Les menuiseries et contrevents déclinent la gamme des verts, des bleus, qui peuvent, en fonction du temps qu'il fait, prendre des teintes grises ou devenir éclatants, et des jaunes délavés.

Le balnéaire et sa « clinquance » : sur une même façade on assiste à une variété de matériaux (bois, pierre, brique, faïence) amenant chacun sa tonalité, ses motifs, ses mises en œuvre sophistiquées. L'architecture affirme une polychromie de base (rouge chaud de la brique et ocres chaleureux des enduits) relevée par de multiples touches colorées souvent brillantes.

Les rouges chauds et les bordeaux sont aussi très présents sur les portes à Saint-Trojan, La Brée-les-Bains et la Cotinière.

Le bâti rural des terres du bassin de Marennes conserve encore les références colorées du XIX<sup>e</sup> siècle, déclinées dans des pastels de bleu et de verts à la texture mate sur les contrevents, touches de marron teinté de rouge pour les portes d'entrée.

Beiges et jaunes éteints règnent sur les portes des maisons des faubourgs de Marennes et de Bourcefranc - Le Chapus.



## Ile d'Oléron

### Rouges et bruns, quartiers balnéaires



### Nuances des bleus en bordure d'océan



### Couleurs claires, maisons de ville



### Gamme des verts dans toute l'île



### La palette de couleurs est donnée à titre indicatif.

Les teintes sont référencées RAL lorsqu'elles sont disponibles sur le nuancier standard (ou pour les couleurs qui s'en approchent le plus).

Les références RAL permettent de trouver les teintes auprès des fournisseurs.

Il est toutefois conseillé de se rapprocher des services de la commune d'implantation pour chaque projet.

## Bassin de Marennes

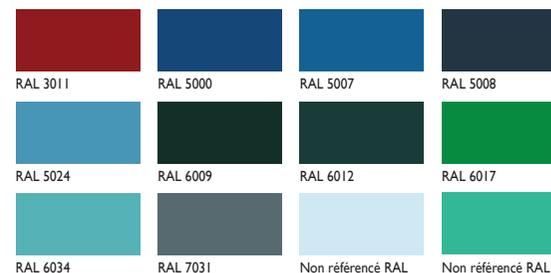
### Variations colorées, quartiers balnéaires



### Couleurs claires, maisons de ville



### Palette des bourgs et villages



# ÉCONOMIE

*L'urbanisme commercial de moyenne et grande surfaces conduit à des constructions et des infrastructures qui, par leurs volumes et l'ampleur des surfaces extérieures, sont sans commune mesure avec les activités traditionnelles et les structures bâties léguées par l'histoire.*



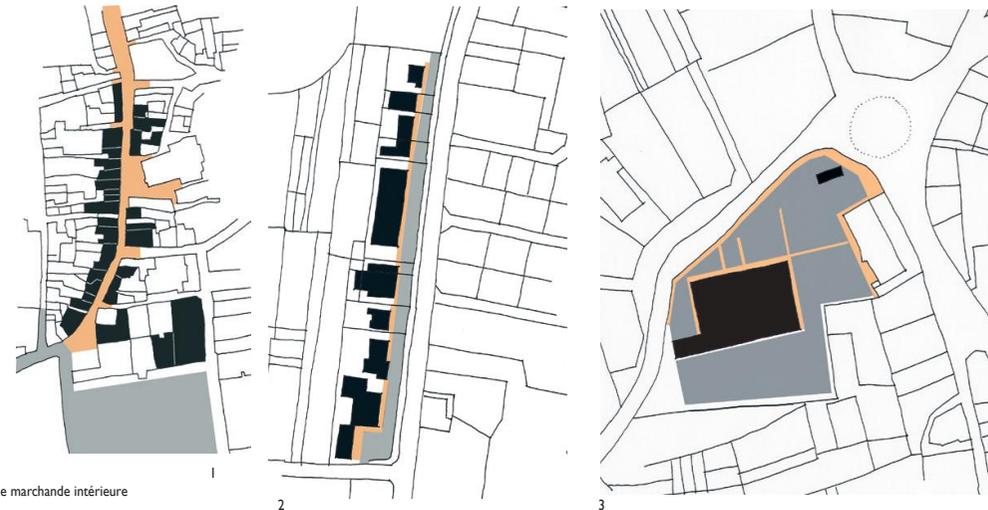
Le commerce traditionnel et de détail s'inscrivait dans les trames bâties des bourgs en respectant la répartition, le rythme et l'architecture de maçonnerie.

Les évolutions du XX<sup>e</sup> siècle ont généralisé la structure du mail commercial dont la desserte double latéralement une rue ou une artère importante.

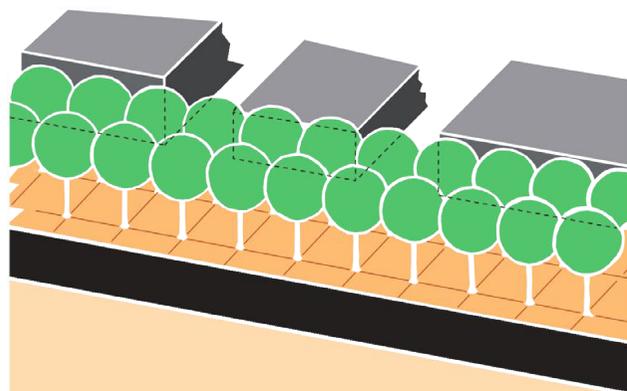
Le commerce de grande distribution fait éclater ces structures par l'importance des surfaces de vente et de stockage ainsi que l'étendue des parkings.

Cette évolution traduit trois phénomènes :

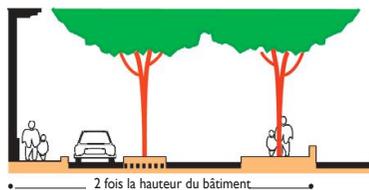
- le changement d'échelle dans la volumétrie des constructions et l'étendue des aires extérieures ;
- la prédominance des dessertes routières, accrue par les besoins de visibilité qui engendrent une imperméabilité visuelle bien regrettable avec le contexte ;
- la banalisation des constructions et des relations entre bâtiments, cheminements et circulations, accentuée par une relative ignorance du contexte local, qu'il soit paysager, urbain ou viaire.



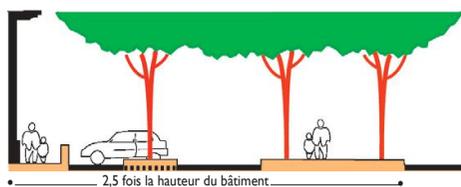
Les types d'implantation commerciale :  
 1 - le commerce de proximité et de détail en rue piétonne  
 2 - le mail commercial en contre-allée  
 3 - l'implantation en milieu de parcelle, moyenne surface et galerie marchande intérieure



Le principe du mail commercial

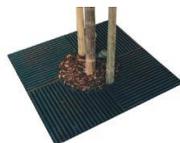


2 fois la hauteur du bâtiment



2,5 fois la hauteur du bâtiment

Le mail, coupes de principe



Traitement des pieds d'arbres



### Le mail commercial

Les moyennes surfaces et les bureaux s'inscrivent dans un nouveau schéma commercial de proximité avec le bourg mais développent leur linéaire le long d'un axe très circulé.

Toute nouvelle implantation ou modification de bâtiment devra être précédée d'un projet d'ensemble définissant ce mail dont les caractères doivent répondre à des critères précis.

### Partager l'espace

L'épaisseur frontale entre la rue et le bâtiment est un lieu mixte de promenade. La largeur minimale de l'emprise mesurée depuis le pied de la façade jusqu'au bord de la chaussée est comprise entre 2 et 2,5 fois la hauteur autorisée du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 12 m.

L'aménagement est continu et conçu au départ. Le stationnement est rythmé par l'espacement entre arbres de l'alignement. Le cheminement piéton est clairement délimité. Le mobilier urbain fait l'objet du projet de paysage. Il est étudié spécifiquement pour la contre allée.

### Respecter la trame végétale

La trame arborée est l'élément dominant de l'aménagement. Elle est constituée d'au minimum 2 alignements parallèles qui épousent le tracé de la voie principale. La voûte foliaire qui crée à terme un plafond à la circulation est définie par des troncs de 5 m de haut.

### Bien choisir le végétal

La trame arborée est constituée d'une seule et même essence qui est choisie en tenant compte des critères de sélection suivants : les conditions de sol liées au contexte urbain de l'aménagement, à la vitesse de croissance, à la compatibilité de la masse foliaire adulte avec l'espace réellement disponible ainsi que son éventuelle faculté à supporter des tailles visant à maintenir la structure végétale dans un gabarit prédéterminé.

### Harmoniser le bâti

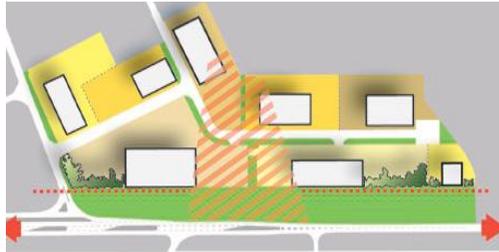
La hauteur de construction est au minimum de 5 m à l'égout. Les matériaux renvoient à l'image de la construction traditionnelle et facilitent les échanges entre végétal et façade (lumière mouvante, effet de miroir...). La vitrine s'appuie sur un soubassement d'au moins 0,60 m de haut. L'enseigne frontale ne dépasse pas la ligne supérieure du rez-de-chaussée, sans excéder 3,50 m, et reste sur le plan de la façade. L'enseigne en drapeau est réduite à 1 par commerce ; elle est située à 3 m du sol, sous la ligne de frondaison.

### Traiter les limites parcellaires

Les espaces servants nécessaires à l'activité, ainsi que les stationnements supplémentaires, sont situés en arrière du bâtiment. Les limites de ces espaces sont traitées, en fonction du contexte paysager ou urbain, soit par des clôtures en grillage doublées de plantations d'arbustes mélangés, soit par des murs pleins.

## ZONES D'ACTIVITÉ

Particulièrement visibles depuis les axes de circulation sur lesquelles elles se greffent, elles exigent une réflexion à l'échelon du paysage global.



### Des paysages de qualité

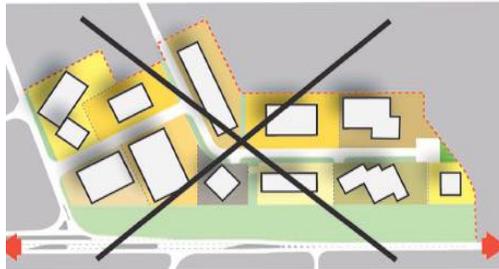
Le paysage ne se résume pas à la plantation de quelques haies ou d'arbres disséminés sur le site. L'objectif poursuivi n'est pas d'embellir ou d'atténuer l'impact visuel des constructions mais bien d'inscrire le projet dans son contexte paysager.

### Organiser la zone à partir du paysage

Le retrait des constructions par rapport aux voies nécessite de prévoir un traitement paysager de la bande non construite. Cet espace devra rester de gestion publique.

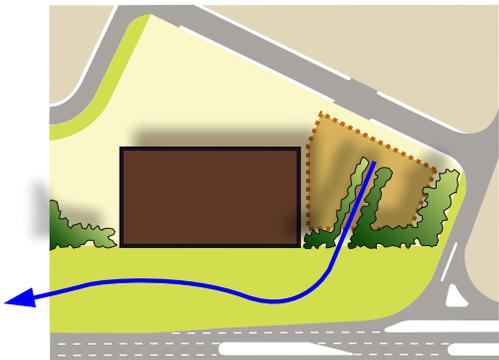
En ménageant des coupures transversales non construites et faiblement occupées, l'organisation dégagera des vues et des perspectives vers le grand paysage au-delà de l'épaisseur de la zone.

On évitera ainsi de créer un corridor routier bordé d'installations diverses.



### Affirmer la continuité bâtie par les constructions

Les bâtiments ont tout intérêt à s'adosser sur les limites d'emprise pour créer des façades nettes et marquées. La bande non construite ne doit pas être considérée comme une vitrine d'exposition pour l'activité : c'est la limite non occupée et naturelle de la zone.



### Un environnement préservé

Les zones d'activités et les terrains à la vente engendrent des besoins importants en surfaces revêtues et imperméabilisées, avec un impact fort sur la gestion des eaux pluviales. Des techniques alternatives, ainsi que la recherche d'une moindre imperméabilisation sont à prévoir.

- Les espaces libres peuvent être facilement utilisés comme des noues ouvertes pour recevoir les eaux pluviales de toiture. La bande de retrait par exemple, est tout à fait désignée pour ce type de solution qui améliore les conditions de croissance des végétaux qui y sont installés.

- Le coefficient de surfaces imperméabilisées doit être le plus réduit possible. Des techniques et des matériaux drainants sont à mettre en œuvre, complétés par la réalisation de bosquets à l'intérieur même des terrains (voir plus loin : stationnements). Une superficie d'au moins 13% du terrain doit être consacrée à la mise en place de plantations absorbantes et de végétation.

- L'aspect visuel des aires de stockage doit être contrôlé. L'activité génère des besoins de surfaces extérieures dont l'occupation est peu valorisante.

Regrouper les aires extérieures et les stationnements à l'intérieur de la zone vers la voirie interne réduit l'impact visuel et améliore l'image globale depuis l'extérieur.

### RECOMMANDATIONS

- adapter l'aménagement à la topographie et aux conditions paysagères et hydrologiques du milieu naturel et non l'inverse
- le long de la route départementale, composer l'opération par l'intérieur et supprimer toute possibilité d'effet vitrine par un recul bien marqué de la limite parcellaire.
- maintenir des fenêtres transversales non bâties

### Les parkings

Les accès sur les voies de desserte extérieures seront clairement identifiés et adaptés aux contraintes de sécurité. En implantation contiguë à une voie, les parkings seront séparés des voies publiques par une bande plantée qui masquera les véhicules stationnés. La largeur minimale pour obtenir un effet visuel efficace est de 10 m.

La plantation d'arbres sur le parking est indispensable en accompagnement des circulations piétonnes. Une couverture arborée égale au minimum à 13% de la surface affectée aux parkings (stationnement, voiries internes, circulations piétonnes) est nécessaire.

### Porter un soin particulier au végétal

Ces implantations constituent de grandes emprises minéralisées qui doivent trouver compensation par des plantations fournies.

Les structures arborées ne devront pas souligner les trames des voies et des parkings mais, au contraire, s'en affranchir en proposant un semis « aléatoire » des arbres de haute tige qui rappellera les zones de boisement naturel oléronaises. La densité de plantation des arbres est de un pied pour 5 m<sup>2</sup> d'espace vert.



1



3

### Choisir les essences

La structure arborée est constituée d'arbres et/ou conifères de grand développement au port laissé libre. Le nombre maximum d'essences différentes est fixé à trois. La faculté des essences retenues à constituer rapidement un couvert végétal de grandes dimensions ressemblant aux boisements existants dans l'île et leur potentialité à croître dans un contexte urbain artificialisé sont les deux critères de choix à privilégier.

Ailante, chêne vert, frêne commun ou d'Australie, pin de Corse ou parasol, platane commun, tilleul argenté ou Euclypta... sont parmi les essences à utiliser.

### Donner une véritable place au piéton

La structure des cheminements, depuis les stationnements ou vers les accès piétons, doit être clairement identifiée et sûre. Un traitement en continuité des matériaux est nécessaire et un accompagnement végétal linéaire (haies basses, bandes plantées) s'avère efficace. Les bornes, arceaux ou autres éléments techniques rapportés sont un pis-aller qui ne résiste pas aux véhicules.

### Concevoir les espaces servants avec le projet d'ensemble

Les aires de stockage et les dépôts sont situés en arrière du bâtiment et leurs limites sont traitées.

Les mobiliers de toute nature (abris à caddies, containers, cabines téléphoniques) seront regroupés et feront partie du projet d'ensemble. Il y aura cohérence dans le choix des lampadaires et de la signalisation avec le mobilier urbain de la commune.

1 - 2 - Principe de plantation « aléatoire » sur les parkings  
3 - Abris à Caddies intégrés, Dolus



2



### LES ÉLÉMENTS INTRUS

- le bâti monobloc et uniforme
- le bâtiment signal ou enseigne
- l'absence de traitement de sol en pied des bâtiments
- les cheminements piétons non sécurisés et illisibles
- les plantations alignées sur les stationnements, les variétés uniques



## GRANDE DISTRIBUTION

*L'implantation en milieu de parcelle, caractéristique des grandes et moyennes surfaces de vente porte le plus fort impact sur le contexte bâti ou naturel. Le bâtiment, visible sous toutes ses faces, parfois de tous côtés, et les parkings qui constituent un écran peu avantageux, exigent une qualité architecturale qui repose sur des éléments clés.*

### Animer et fragmenter les volumes

Le bâti ne doit pas être monobloc, le volume de base pouvant être facilement décomposé en sous-volumes affectés chacun aux différentes fonctions : vente, administration, réserves...

La mixité des matériaux sera mise en œuvre pour animer des façades de grande longueur ou pour souligner ces différentes fonctions.

Le bâtiment signal ou le bâtiment enseigne sont bien évidemment à éviter.

### Traiter la ligne de toit

L'architecture fonctionnelle souvent de grande hauteur exige un traitement architectural de la ligne de toit. Elle peut être constituée par un jeu de pignons juxtaposés, par des éléments architecturaux filants (caissons, bandeaux, brise-soleil), de préférence détachés du bloc.

L'enseigne ne devra jamais dépasser cette ligne de toit et sera distincte des publicités.

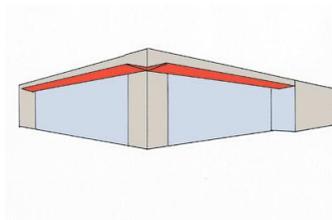
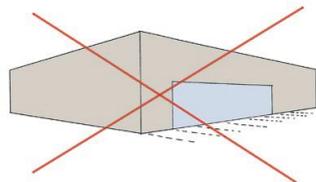
### Établir un socle

*Formaliser un soubassement*

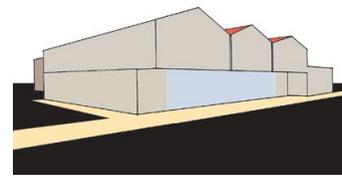
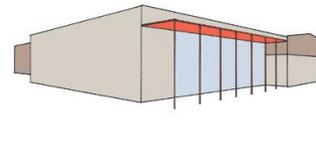
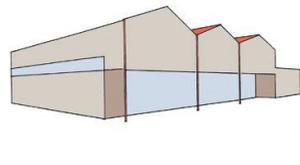
Les parkings ne peuvent pas buter contre le bâtiment et achever de le noyer dans un océan d'enrobé.

Les aménagements extérieurs seront conçus pour inscrire le bâtiment sur un socle visuel qui peut être soit naturel (bande boisée ou arbustive), soit constitué des cheminements piétons qui rejettent les stationnements et la voirie à distance de la construction.

Le soubassement des constructions sera décliné soit par un changement de matériau, soit par un changement de couleur, par exemple. Ce soubassement filant réduira visuellement la hauteur souvent importante.



- 1 - la « boîte à chaussure »
- 2 - volumes fragmentés
- 3 - ligne de toit traitée
- 4 - socle matérialisé



## 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

## LEXIQUE

**Alignement** (construction à l'alignement) : délimite l'emprise du domaine public.

**Allège** : pan de mur léger formant l'embrasure d'une fenêtre entre le sol et l'appui.

**Appui** : élément, assise ou tablette, limitant la baie par le bas et couronnant l'allège.

**Arétier** : partie oblique formant l'arête d'un toit.

**Auvent** : petit toit à un seul rampant placé au-dessus d'une ouverture.

**Badigeon** : lait de chaux parfois additionné d'un colorant que l'on applique sur un parement.

**Baie** : ouverture de fonction quelconque, aménagée dans une partie construite, et son encadrement.

**Balustrade** : clôture ou garde-corps formé par une file de balustres posées sur un massif continu, le socle, et portant un couronnement continu, l'appui.

**Boutisse** : pierre taillée dans un mur selon sa longueur de manière à ne montrer qu'un de ses bouts en parement.

**Bandeau** : moulure de faible saillie, en façade d'un bâtiment, séparant le rez-de-chaussée de l'étage.

**Chaîne** : éléments de maçonnerie verticaux ou horizontaux construits avec un matériau différent ou avec des éléments plus gros que le reste de la maçonnerie sur le parement de laquelle ils apparaissent.

**Chaperon** : désigne plus particulièrement le petit toit protégeant le faîte d'un mur, par opposition au couronnement en pierre, qui est appelé bahut.

**Chéneau** : canal en pierre ou en bois recouvert de métal, placé à la base d'un versant de toit sur le sommet d'un mur pour recevoir les eaux de pluie et les conduire vers les évacuations.

**Claustra** : cloison légère, de faible épaisseur, ajourée.

**Clef** : claveau formant le milieu d'une plate-bande, le faîte d'un arc ou d'une voûte, la tête d'une nervure.

**Contrevent** : panneau pivotant sur un de ses bords verticaux et servant à doubler extérieurement un châssis vitré. Il est appelé localement volet battant.

**Courant** : ligne de tuiles posée sur le toit, le creux vers le haut, qui collecte l'eau de pluie pour la conduire vers le bas.

**Corniche** : fermeture d'avant-toit constituée d'un bandeau de pierre saillant, généralement mouluré.

**Echarpe** : barre oblique fixée sur le panneau du contrevent entre 2 barres horizontales pour empêcher le déplacement des planches les unes par rapport aux autres.

**Egout** : partie inférieure d'un versant de toiture.

**Embrasure** : espace aménagé dans l'épaisseur d'un mur par le percement d'une baie.

**Épi de faitage** : ornement vertical en métal ou en céramique, décorant un point de la crête d'un toit.

**Génoise** : fermeture d'avant-toit formée de plusieurs rangs de tuiles creuses renversées et remplies de mortier.

**Gouttière** : demi tuyau recevant les eaux de pluie au bas d'un versant. Elles est généralement pendante, accrochée sous l'égout. Localement, elle est appelée « dalle ».

**Huisserie** : désigne l'ensemble des éléments d'une menuiserie.

**Imposte** : cadre fixe ou mobile, souvent vitré, et situé au-dessus du ou des battants qui constituent la porte.

**Lambrequin** : plaque découpée en bois, tôle, zinc, masquant ou couronnant un chéneau, une rive, un faîte.

**Linteau** : bloc de pierre, pièce de bois ou de métal couvrant une baie, il reçoit la charge des parties de la façade du dessus.

**Loggia** : enfoncement formant balcon couvert. Par extension, le porche est une loggia en rez-de-chaussée, généralement devant l'entrée.

**Marquise** : auvent en charpente de fer vitré.

**Moulure** : ornement allongé, en relief ou en creux.

**Mur gouttereau** : mur extérieur situé sous un long pan de toit où l'eau de pluie s'écoule. Il est appelé communément mur de façade.

**Mur pignon** : mur extérieur dont la partie supérieure ferme un comble à 1 ou 2 versants. En général, le mur pignon n'a aucune ouverture importante.

**Noüe** : angle rentrant de deux versants de couverture.

**Ouvrant, dormant** : le dormant est la partie fixe d'une menuiserie, l'ouvrant étant la partie mobile.

**Perron** : degré extérieur donnant accès à une entrée.

**Persienne** : contrevent formé de lamelles horizontales, inclinées, assemblées dans un cadre.

**Rive** : limite d'un versant de toiture couvrant les rampants d'un pignon.

**Rive saintongeaise** : limite d'un versant de toiture couvrant les rampants d'un pignon, arasant le nu du mur, le dernier rang de tuiles posé en courant.

**Solives** : pièces horizontales d'un plancher posées à distance régulière les unes des autres sur lesquelles on établit le sol fini.

**Soubassement** : partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

**Tableau** : retour vertical d'une ouverture en façade.

**Volige** : support des tuiles, elle est clouée sur les chevrons perpendiculairement à ceux-ci.

**Voussure** : petite voûte au-dessus de l'embrasure d'une baie.

# ADRESSES UTILES

## **Pays Marenes Oléron**

59, route des Allées  
17310 Saint-Pierre d'Oléron  
05 46 47 49 71  
accueil-pmo@marenes-oleron.com

## **Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine**

28, rue Gargouilleau  
17025 LA ROCHELLE CEDEX I  
05 46 41 09 57

## **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement**

85, boulevard de la République  
17076 La Rochelle CEDEX 9  
05 46 31 71 90  
caue17@wanadoo.fr

## **Direction des Territoires et de la Mer (DDTM)**

Royan - Marenes - Oléron  
2, Avenue de la Grande Conche  
17200 ROYAN  
05 46 39 65 22

## **DDTM / Affaires Maritimes**

3, rue du Maréchal Foch  
17320 MARENES  
05 46 85 14 33

## **Communauté de Communes du Bassin de Marenes**

10, rue du Maréchal Foch, BP. 28  
17320 MARENES  
05 46 85 98 41  
contact@bassin-de-marenes.com

## **Bourcefranc-le-Chapus**

Place Henri Barbusse, BP.65  
17560 BOURCEFRANC LE CHAPUS  
05 46 85 02 02  
bourcefranc-le-chapus@mairie17.com

## **Hiers-Brouage**

8, place de Verdun  
17320 HIERS-BROUAGE  
05 46 85 10 02  
hiers-brouage@mairie17.com

## **Le Gua**

28, rue Saint Laurent  
17600 LE GUA  
05 46 22 80 08  
mairie@le-gua.com

## **Marenes**

6, rue Maréchal Foch, BP. 37  
17320 MARENES  
05 46 85 25 55  
mairie@marenes.fr

## **Nieulle-sur-Seudre**

4, Place de la Mairie  
17600 NIEULLE-sur-SEUDRE  
05 46 85 12 04  
nieulle@bassin-de-marenes.com

## **Saint-Just-Luzac**

Place André Dulin  
17320 SAINT-JUST-LUZAC  
05 46 85 13 03  
mairie-stjust-luzac@wanadoo.fr

## **Saint-Sornin**

1, Place Saint Saturnin  
17600 SAINT-SORNIN  
05 46 85 11 40  
mairie.stsornin911@orange.fr

## **Communauté de Communes de l'Île d'Oléron**

59, route des Allées  
17310 SAINT-PIERRE-D'OLÉRON  
05 46 47 24 68  
accueil@cdc-oleron.fr

## **La Brée-les-Bains**

Place de la République  
17840 LABRÉE-les-BAINS  
05 46 47 83 11  
labreelesbains@wanadoo.fr

## **Dolus d'Oléron**

Place de l'hôtel de Ville  
17550 DOLUS-D'OLÉRON  
05 46 75 32 36  
mairie@ville-dolus-oleron.fr

## **Le Château d'Oléron**

Boulevard Victor Hugo  
17480 LE CHATEAU D'OLÉRON  
05 46 75 53 00  
accueil.chateau.oleron@mairie17.com

## **Le Grand-Village-Plage**

3, Boulevard de la Plage  
17370 LE-GRAND-VILLAGE-PLAGE  
05 46 47 50 18  
legrandvillageplage@mairie17.com

## **Saint-Denis d'Oléron**

27, rue de la Libération  
17650 SAINT-DENIS-D'OLÉRON  
05 46 47 85 48  
st.denis.oleron@wanadoo.fr

## **Saint-Georges d'Oléron**

Rue de la République  
17190 SAINT-GEORGES-D'OLÉRON  
05 46 76 51 02  
mairie@saint-georges-oleron.fr

## **Saint-Pierre d'Oléron**

Rue de la République, BP. 100  
17310 SAINT-PIERRE-D'OLÉRON  
05 46 47 02 83  
accueil@saint-pierre-oleron.com

## **Saint-Trojan-les-Bains**

66, rue de la République  
17370 SAINT-TROJAN-les-BAINS  
05 46 76 00 30  
mariesttrojan@wanadoo.fr



Document réalisé à la demande du Pays Marennes Oléron  
par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Charente-Maritime,  
Maryvonne MOULAËRT, Architecte urbaniste, Hervé MIMET, Paysagiste,  
Olivier BOÉ, documentaliste, Jean-Michel THIBAUT, Directeur

Crédits iconographiques : Raphaël ACHER, Archives Départementales de Charente-Maritime, CAUE 17,  
IGN bdortho 2006 ©, Coulon architecte DPLG, Pays Marennes Oléron, BALLOT t.d.r., Jean-Claude STAMM  
Reproduction interdite

Retranscription et contrôle : Antoine LAMBLIN et Marianne RULIER, Pays Marennes Oléron

Avec le soutien financier de l'Union Européenne, du Ministère de la Culture et de la Communication, de la Région Poitou Charentes,  
du Pays Marennes Oléron et des Communauté des de Communes du Bassin de Marennes et de l'Île d'Oléron



Dès 1998, la Communauté de communes de l'île d'Oléron éditait une charte pour mieux faire connaître et respecter la qualité de l'architecture et des paysages de l'île.

En suivant les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) cette charte a été étendue à l'ensemble du Pays Marennes-Oléron, réunissant les communautés de communes de l'île d'Oléron et du bassin de Marennes dans un nouvel élan vers la sauvegarde des qualités de notre architecture et de nos paysages.

La charte Architecture, Urbanisme et Paysage aide à mieux comprendre notre territoire et délivre toutes les recommandations utiles pour en respecter le caractère. Elle constitue un pas en avant important, une volonté affichée par les élus du Pays Marennes-Oléron à la fois dans le traitement de notre patrimoine bâti et naturel, mais également dans l'idée d'un fonctionnement cohérent du territoire.

Les connaissances, les bons conseils et les orientations que vous apportera la lecture de la nouvelle charte constituent une référence incontournable pour que chacun, quelle que soit l'importance de son projet, trouve matière à s'engager dans la voie d'une réalisation réussie, respectueuse de son contexte et ancrée dans la longue histoire du Pays Marennes-Oléron.

Cependant, cela ne pourra se faire sans une appropriation totale des principes de la charte. Appropriation par les municipalités, mais également par les citoyens, et plus particulièrement les professionnels de l'urbanisme et de la construction.

C'est principalement par les traces construites, par l'occupation du sol et par les aménagements réalisés que le développement du pays marquera son empreinte.

Patrick MOQUAY

Président de la Communauté de communes de l'île d'Oléron  
Maire de Saint Pierre d'Oléron

Jean-Luc ROUSSEAU

Président de la Communauté de communes du Bassin de Marennes  
Maire de Bourcefranc le Chapus

Mickael VALLET

Président du Syndicat Mixte du Pays Marennes-Oléron  
Maire de Marennes





# ANNEXE RELATIVE AU STATIONNEMENT DES CYCLES

## Normes de stationnement vélo applicables induites par l'arrêté du 30 juin 2022

CATÉGORIES DE BÂTIMENTS	SEUIL MINIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES MOTORISÉS	CYCLISTES VISÉS	SEUIL MINIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES MOTORISÉS
<b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>			
<b>Ensemble d'habitation</b> <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	Sans objet	Occupants	- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales; - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
<b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire</b> <i>Constituant principalement un lieu de travail</i>	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
<b>Bâtiments accueillant un service public</b>	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
<b>Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b>	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
<b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>			
<b>Ensemble d'habitation</b> <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	10	Occupants	1 emplacement par logement
<b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail</b>	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
<b>Bâtiments accueillant un service public</b>	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
<b>Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b>	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
<b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>			
<b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

## DIMENSIONS ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT VÉLO - GÉNÉRALITÉS

Art. R. 113-13 du CCH et article 4 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Le seuil de déclenchement de l'obligation en cas de travaux sur le parc de stationnement :</b> L'obligation de doter le parc de stationnement automobile d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos est imposée à toute personne qui procède à des travaux sur ce parc s'il comprend au moins 10 places et si le coût total prévisionnel rapporté à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 2 %. Ces infrastructures peuvent également se situer à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière.
<b>1 - Implantation et accessibilité</b>	
Art. R. 113-12 du CCH	<b>Localisation, implantation :</b> Les infrastructures destinées au stationnement sécurisé des vélos se situent sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement ou du bâtiment.
Art. L. 113-19 du CCH	<b>Localisation, implantation :</b> À l'occasion de travaux sur le parc de stationnement, l'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière que celui-ci
Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Localisation, implantation :</b> Les espaces de stationnement extérieurs destinés aux usagers des services publics et à la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques doivent se situer à moins de 50 m d'une entrée principale du bâtiment.
<b>2 - Équipement des emplacements</b>	
Art. R. 113-12 du CCH	L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu pour toute catégorie de bâtiment doit être sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
Art. R. 113-16 du CCH	<b>Éclairage et alimentation électrique :</b> Les espaces de stationnement vélo installés à l'extérieur des bâtiments sont éclairés.
Art. R. 113-16 du CCH	<b>Dispositifs de fermeture sécurisés :</b> Pour l'accès privé aux bâtiments d'habitation collectifs, lieux de travail et services publics, l'espace de stationnement vélo est limité aux seuls cyclistes autorisés (occupants et travailleurs) par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.
Art. R. 113-16 du CCH	<b>Dispositifs de fermeture sécurisés :</b> Pour l'accès public aux services publics, ensembles commerciaux et établissements cinématographiques, le dispositif de sécurisation doit être assuré par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes ayant une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.
Art. R. 113-16 du CCH	<b>Abris extérieurs :</b> L'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert.
<b>3 - Dimensions des allées internes et des emplacements</b>	
Art. 1 <sup>er</sup> de l'arrêté du 30 juin 2022	Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m <sup>2</sup> , hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
Art. R. 113-15 du CCH	<b>Contiguïté avec un parking autos / motos :</b> Un espace de stationnement vélo créé lors de travaux sur un parc de stationnement existant peut être réalisé sur des emplacements existants destinés au stationnement automobile. Lorsque les emplacements concernés font l'objet d'un contrat de location, l'installation des infrastructures est réalisée au plus tôt après l'échéance du contrat de location, sinon avec l'accord du locataire.

## LE STATIONNEMENT DES VÉLOS SUR LES LIEUX D'HABITATION ET DE TRAVAIL

### 1 - Le stationnement des vélos dans les bâtiments d'habitation collectifs

Art. R. 113-6 du CCH	<b>Configurations de l'espace de stationnement:</b> L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs):</b> L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement jusqu'à deux pièces principales, et deux places par logement à partir de trois pièces principales.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Nombre de places pour les bâtiments à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) dont le parc de stationnement est concerné par des travaux:</b> L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement.

### 2 - Le stationnement des vélos sur le lieu de travail

Art. R. 113-16 du CCH	<b>Configurations de l'espace de stationnement:</b> L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail:</b> L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 15 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail, dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux:</b> L'espace réservé au stationnement sécurisé comprend un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire existants, constituant principalement un lieu de travail, avec parc de stationnement d'au moins 10 places:</b> L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments. Lorsque le nombre minimal n'est pas atteint pour le bâtiment, l'obligation s'applique également à tout copropriétaire dont le ou les lots de copropriété comprennent en partie privative au moins 10 places de stationnement destiné aux travailleurs. Le ou les lots du copropriétaire comprennent alors un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans ces locaux. Ce nombre peut être réduit afin que le nombre minimal fixé pour le bâtiment ne soit pas dépassé.

## LE STATIONNEMENT DES VÉLOS DANS LES BÂTIMENTS ACCUEILLANT DU PUBLIC

### 1 - Le stationnement des vélos pour les usagers des services publics

Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Configurations de l'espace de stationnement:</b> L'espace de stationnement se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment.
Art. R. 113-16 du CCH	<b>Configurations de l'espace de stationnement:</b> L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. Les dispositifs de sécurisation pour les bâtiments accueillant un service public sont assurés par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé équipant la porte d'accès de l'espace. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes présentes sur les lieux qui ont une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.

Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Nombre de places pour les bâtiments neufs accueillant un service public qui comprend un parc de stationnement destiné aux usagers du service public :</b> Le nombre minimal de places destinées aux usagers est fixé à 15 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Nombre de places pour les bâtiments accueillant un service public dont le parc de stationnement d'au moins 10 places et destiné aux usagers est concerné par des travaux :</b> Le nombre minimal de places destinées aux usagers est fixé à 10 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
<b>2 - Le stationnement des vélos pour la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques</b>	
Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Configurations de l'espace de stationnement :</b> L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. L'espace de stationnement est couvert et se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment.
Art. R. 113-16 du CCH	<b>Configurations de l'espace de stationnement :</b> Les dispositifs de sécurisation pour les ensembles commerciaux et les établissements cinématographiques sont assurés par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé équipant la porte d'accès de l'espace. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes présentes sur les lieux qui ont une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :</b> Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.



Agence d'architecture et d'urbanisme  
2 rue du Marais 93100 Montreuil  
tél. : 01 43 49 10 11  
mail : [contact@a4plusa.com](mailto:contact@a4plusa.com)  
[www.a4plusa.com](http://www.a4plusa.com)