

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

---

COMMUNE DE SAINT-PIERRE  
D'OLERON

---

Notice de présentation de la  
Modification n°2  
du Plan local d'Urbanisme

***Modifications ponctuelles du règlement  
et du plan de zonage***

- Approbation du PLU le : 01.12.2011
- Modification simplifiée n°1 du PLU le : 20.10.2012
- Modification n°1 le : 21.10.2013
- **Modification n°2 le :**



*Citadia Sud Ouest*  
1029 Boulevard Blaise Doumerc  
82000 MONTAUBAN  
Tél : 05.63.92.11.41  
Fax : 05.63.93.25.47

**Document destiné à la notification des  
PPA**

# Sommaire

<b>1. EXPOSE DES MOTIFS</b> .....	<b>5</b>
<b>2. MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT</b> .....	<b>6</b>
MODIFICATIONS APORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION.....	6
☐ <i>Modifications apportées au rapport de présentation concernant l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.123-3-1 (ancienne rédaction – nouvelle référence L123-1-5 II. 6°)</i>	6
MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT.....	7
☐ <i>Mise à jour des dispositions générales du règlement écrit</i> .....	7
☐ <i>Modification du règlement d'urbanisme concernant les dispositions relatives au logement social à l'article 2 des zones U et AU</i> .....	9
☐ <i>Suppression des articles 5 relatifs aux caractéristiques des terrains (surfaces minimales de terrains) dans les zones U, AU, A et N et les secteurs inclus dans ces zones</i> .....	12
☐ <i>Suppression des articles 14 relatifs au coefficient d'occupation des sols dans les zones U, AU, A et N et les secteurs inclus dans ces zones</i> .....	15
☐ <i>Modification de l'article 2 concernant les occupations et utilisations des sols soumises à conditions en zones U, AU, A et N</i> .....	19
☐ <i>Modification de l'article 2 de la zone Nav pour autoriser l'aménagement d'un lieu de restauration sur le site de l'aérodrome de Saint-Pierre d'Oléron</i> .....	26
☐ <i>Modification des articles 1 et 2 de la zone Nh pour autoriser les piscines uniquement dans le seul secteur Nh</i> .....	27
☐ <i>Compléments de rédaction à l'article 3 des zones U, et AU concernant l'Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation</i> .....	28
☐ <i>Modification de l'article 6 des zones UA et UB concernant les bâtiments annexes non destinés à l'habitation</i> .....	31
☐ <i>Modification de l'article 6 des zones UA et UB concernant les dispositions dérogatoires visant à autoriser un recul supérieur des constructions pour créer une place de stationnement en dehors de l'espace public</i> .....	33
☐ <i>Modification de l'article 6 des zones UA, UB et AU concernant l'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques</i> .....	35
☐ <i>Modification des articles 6, 7 et 10 des zones U, AU, A et N concernant les dispositions réglementaires relatives aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif</i> .....	38
☐ <i>Modification de l'article 7 concernant l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives dans les zones UA, UB, UC et AU</i> .....	53
☐ <i>Modification de l'article 7 concernant l'extension des constructions existantes dans les zones UA, UB et UC</i> 55	
☐ <i>Modification des articles 7 des zones Nt2 et Ne concernant l'implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés (EBC)</i> .....	57
☐ <i>Modification de l'article 6 de la zone Nt2 concernant l'implantation des constructions</i> .....	58
☐ <i>Modification de l'article 9 des zones UB, UC et AU pour supprimer les piscines dans le calcul de l'emprise au sol autorisée dans chacune des zones</i> .....	59
☐ <i>Modification de l'article 9 des zones U, AU et N pour permettre aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif de déroger à la règle générale d'emprise au sol</i> .....	61
☐ <i>Modification des règles d'emprise au sol dans les zones UBc, UC, AU, Nt1 et Nt2</i> .....	64
☐ <i>Modification de l'article 10 concernant les zones U, AU, A et N</i> .....	66
☐ <i>Ajustement de la rédaction des articles 10 des zones U, AU, A et N concernant les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels</i> .....	72

☐	Modification de l'article 10 de la zone Nav pour limiter la hauteur maximale des constructions et installations autorisées.....	76
☐	Modification de la rédaction de l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	77
☐	Modification de la rédaction de l'article 12 concernant les règles de stationnement en zone U et AU	114
☐	Ajustement de la rédaction de l'article 13 concernant les espaces libres et les plantations en zone U et AU	121
☐	Mise à jour de la référence à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble du règlement écrit	123
☐	Modification de la rédaction des articles 1 et 2 des zones UA (y compris les secteurs UAb et UAc), UB, UC et AU pour intégrer les prescriptions du DAC relatives aux implantations préférentielles des commerces au sein des deux centralités principales (Saint-Pierre centre-ville et La Cotinière) » et les centralités secondaires.....	134
☐	Adaptation du règlement de la zone Nt3 en lien avec la création d'un sous-secteur Nt3t (ancienne colonie de vacances Les Tricoles).....	140
☐	Modification de la rédaction des articles 1, 2, 3, 6, 9, 10, 11, 12 et 13 de la zone UX (comprenant les secteurs UXa et UXb) pour intégrer les prescriptions du DAC relatives aux implantations préférentielles des commerces au sein des Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) .....	141
☐	Intégration d'un nouveau chapitre relatif à la zone « AUp » créée sur le secteur de La Cotinière ..	149
☐	Modification du règlement du secteur « Nec » réservé au cimetière communal pour autoriser l'extension limitée des constructions existantes.....	154
☐	Ajustement de la liste des emplacements réservés insérée à la fin du règlement (pièce 4.1. du dossier de PLU).....	155
☐	Mise à jour du chapitre relatif à l'inventaire des éléments de patrimoine bâti ou végétaux au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.....	157
☐	Ajustement du chapitre « Définition » inséré à la fin du règlement (pièce 4.1. du dossier de PLU).	158
MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE.....		160
☐	Ajustement des limites des zones « UA » (création d'un secteur « UAb ») et des secteurs « UXa » et « UXb » en vue d'assurer la compatibilité du PLU avec les dispositions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT du Pays Marennes Oléron approuvé par voie de modification en Juillet 2013	160
☐	Modification du classement de la zone « Neu » située impasse des Rosiers en zone « NI ».....	168
☐	Reclassement de la zone « 1AU » en partie en « UXb » et « UAb » et création d'un emplacement réservé n°24 pour l'aménagement du carrefour entre la RD734 (Avenue de Bonnemie) et la Route des Châteliers.....	169
☐	Création d'un emplacement réservé n°23 pour l'installation de cirques et arts forains .....	171
☐	Création de deux emplacements réservés n°25 et n°26 ayant un même objet.....	172
☐	Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°1 destiné à l'extension du cimetière sur les parcelles n°24 et 25 .....	173
☐	Création d'un emplacement réservé n°27 sur les parcelles 877 et 876 (proximité du complexe sportif de L'Oumière) .....	174
☐	Suppression de l'emplacement réservé n°8 destiné à la réalisation du plan cyclable de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron (Plan Vélo II) .....	175
☐	Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°16 destiné à la création d'une voirie (emprise 8m) sur le secteur de Martin pêcheur/Loubines (Secteur La Cotinière).....	179
☐	Reclassement des parcelles n°548, 549, 688, 689, 551, 748, 749 et 866 (Section AW – La Dressière Ouest) de la zone UAc en zone UBa.....	180
☐	Ouverture à l'urbanisation des zones 1AU (secteurs « Les Barraudes », « La Pépinière », « Martin Pêcheur/Loubines » et « La Cotinière »).....	181
☐	Modification des zones AUa et AUc du centre-ville de Saint-Pierre .....	186
☐	Création d'un sous-secteur « Nt3t » de la zone Nt3 en vue de réglementer l'accueil d'une future résidence de loisirs (Colonie des Tricoles).....	187
☐	Ajout d'éléments identifiés au titre du L123.1.5.7 .....	188
MODIFICATIONS APORTEES A L'INVENTAIRE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE DE 1993 .....		189

<input type="checkbox"/> Additif au fascicule de présentation des éléments identifiés au titre de la « Loi Paysage » de 1933 et conformément à l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (nouvelle référence du Code de l'Urbanisme : L123-1-5 III.2°).....	190
MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE PROGRAMMATION (OAP) .....	192
MODIFICATIONS APORTEES AUX ANNEXES REGLEMENTAIRES.....	193
<input type="checkbox"/> Modification des annexes relatives aux Servitudes d'Utilité Publique (Cf. pièce 5.2 du dossier de PLU)	193
<b>JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS APORTEES PAR LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>194</b>
RESPECT DE L'ARTICLE L.123.13-1 DU CODE DE L'URBANISME (MODIFIE PAR) .....	194
RESPECT DES NORMES, PLANS ET SCHEMAS SUPERIEURS .....	194
RESPECT DES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES .....	194

# 1. Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Pierre d'Oléron a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 1<sup>er</sup> décembre 2011, enregistrée en sous-préfecture de Rochefort le 19/12/2011.

Après près de 4 ans d'utilisation et d'application de ce document d'urbanisme, quelques corrections, compléments et ajustements sont nécessaires, notamment sur le volet réglementaire. Par ailleurs, le volet DAC (Document d'Aménagement Commercial) du SCoT du Pays Marennes Oléron a fait l'objet d'une modification approuvée le 4 juillet 2013. Dans un souci de mise en compatibilité de ces deux documents, la municipalité a décidé de modifier son PLU. Enfin, ces modifications visent également à répondre aux évolutions constatées sur le territoire communal de Saint-Pierre et notamment permettre la réalisation de plusieurs projets d'aménagement.

Le présent dossier vise à présenter les éléments qui méritent d'être corrigés pour assurer un développement cohérent de la commune, dans le respect des principes énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les modifications portent sur :

⇒ **RAPPORT DE PRESENTATION**

- Un additif au rapport de présentation est proposé notamment pour mettre à jour le chapitre sur les choix retenus pour établir le document graphique et le règlement.
- Le chapitre sur les trames spécifiques et servitudes est mis à jour.

⇒ **REGLEMENT**

⇒ **ZONAGE**

⇒ **INVENTAIRE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE DE 1993**

⇒ **ANNEXES REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

L'ensemble des modifications présentées ci-dessus ne remettent pas en cause l'économie générale du document ; elles viennent apporter des compléments et des ajustements au document précédent sans en altérer l'équilibre et la cohérence. Le régime juridique de cette évolution du document d'urbanisme communal est donc celui de la modification régie par l'article L.123.13-1 du Code de l'Urbanisme.

## 2. Modifications apportées au document

### Modifications apportées au rapport de présentation

- ❑ **Modifications apportées au rapport de présentation concernant l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.123-3-1 (ancienne rédaction – nouvelle référence L123-1-5 II. 6°)**

Au cours de l'élaboration du PLU de Saint-Pierre d'Oléron, la municipalité, conformément à l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme, a fait le choix d'identifier d'anciens bâtiments agricoles n'ayant plus cette vocation et pouvant changer de destination du fait de leur intérêt architectural et patrimonial. Des fiches de présentation de ces bâtiments ont été insérées dans le rapport de présentation.

L'objet de la présente modification vise à modifier les fiches n°12, 13 et 14 des bâtiments pouvant changer de destination du fait d'une modification de leur classement au document graphique. Initialement, ces trois bâtiments étaient classés en zone UX du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre d'Oléron. Néanmoins, le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Marennes Oléron prescrit l'interdiction de changer la destination d'un bâtiment situé dans une zone d'activités existante n'accueillant pas de commerces. Ces trois bâtiments identifiés à l'inventaire sont reclassés en zone agricole (A) du PLU.

Cf. Modifications apportées sur le document graphique et l'additif au rapport de présentation.

## Modifications apportées au règlement

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place. Les suppressions sont portées en couleur rouge barré (exemple : ~~urbanisme~~) et les ajouts sont portés en bleu (exemple : constructions) afin d'assurer une bonne compréhension et une meilleure lisibilité des éléments modifiés.

### **☐ Mise à jour des dispositions générales du règlement écrit**

En lien avec les modifications présentées ci-dessous, il est nécessaire de procéder à une mise à jour des dispositions générales du règlement écrit. Il s'agit de préciser que les articles 5 et 14 sont sans objet suite à la promulgation de la loi ALUR du 24 mars 2014. L'article 11 des dispositions générales est modifié pour mettre à jour la référence de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.

### Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs :

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES Dites « <b>U</b> »	1/ ... selon la vocation 2/ ... selon l'éloignement depuis les centres historiques 3/ ... selon le gradient de densité du bâti	<u>Mixtes / habitat dominant</u> : UA, UB, UC, UG,... <u>Activités</u> : UX, UP,... <u>Equipements</u> : UE,...
A URBANISER Dites « <b>1AU</b> »	1/ ... selon la temporisation ( <i>ouverture différée dans le temps</i> ) 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti	<u>Court terme</u> : AU... <u>Moyen terme</u> : 1AU...
AGRICOLES Dites « <b>A</b> »	1/ ... selon la vocation	<u>Agricoles</u> : A,... <u>Ostréicoles</u> : Ao, AOR, AOd...
NATURELLES Dites « <b>N</b> »	1/ ... selon la vocation	<u>Naturelles</u> : Nr, ... <u>Naturelles tourisme</u> : Nt1, Nt2, Nt3, Nt4,... <u>Naturelles équipement</u> : Ne, Nom, ... <u>Naturelles (Jardins familiaux)</u> : Nj... <u>Naturelles loisirs</u> : Nav, NL,...

Les différentes zones figurent sur les documents graphiques (pièces 4.2 du PLU).

Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions particulières du chapitre II :

- **Article 1** : Les occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- **Article 3** : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- **Article 4** : Les conditions de desserte par les réseaux
- **Article 5** : La superficie minimale des terrains constructibles – Supprimé depuis la promulgation de la loi ALUR le 24 mars 2014
- **Article 6** : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9** : L'emprise au sol des constructions
- **Article 10** : La hauteur maximale des constructions

- **Article 11** : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- **Article 12** : Le stationnement
- **Article 13** : Les espaces libres et les plantations
- **Article 14** : Le coefficient d'occupation du sol – Supprimé depuis la promulgation de la loi ALUR le 24 mars 2014

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront, en tant que de besoin, déroger aux prescriptions du règlement de chaque zone concernée.

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques identifiés dans le cadre de Plans de Prévention des Risques
- Les éléments du paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Les servitudes d'utilité publiques figurent en annexes.

## Article 11 : Reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction ~~d'un bâtiment à l'identique après sinistre~~ à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique (notamment les Plans de Prévention des Risques).

- Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme : modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 :

*« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

*Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».*

## ❑ Modification du règlement d'urbanisme concernant les dispositions relatives au logement social à l'article 2 des zones U et AU

Dans le respect des orientations du PLH de l'île d'Oléron, la commission urbanisme au moment de l'élaboration du PLU a fait le choix d'introduire dans le règlement, des dispositions qui favorisent la réalisation de logements à vocation sociale. Ainsi, a été introduit à l'article 2 des zones U et AU la référence à l'article L123-1-5 16° du code de l'Urbanisme qui vise à « *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 doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

La commune de Saint-Pierre d'Oléron souhaite ainsi apporter des ajustements à la rédaction de cet article et préciser notamment qu'en zone U et AU, les divisions parcellaires sont également soumises aux dispositions en matière de logement social non pas à compter de la date d'approbation du PLU en décembre 2011, mais à compter du 21 octobre 2013 (date d'approbation de la modification 1 du PLU).

## ZONE UA

### Article UA2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

- Toute opération de construction ~~ou de lotissement~~ de ~~10 8~~ logements ou plus ~~ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 500 m<sup>2</sup>~~ devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements ~~sociaux~~ au sens ~~des 2°, 3° et 4° et 5°~~ de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ~~(social public et conventionné), arrondi au chiffre supérieur.~~
- ~~Toute opération de construction ou de lotissement de 50 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 3000 m<sup>2</sup> devra consacrer 35% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).~~
- Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 2000 m<sup>2</sup> et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de ~~division foncière décalées~~ divisions foncières ~~successives décalées~~ dans le temps. Le décompte sera effectué à compter ~~de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU~~ du 21 octobre 2013.

Cependant, cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'opérations successives dans la mesure où la première opération a répondu à cette obligation.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

## ZONE UB

### Article UB2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

- Toute opération de construction ~~ou de lotissement~~ de ~~10 8~~ logements ou plus ~~ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 500 m<sup>2</sup>~~ 600m<sup>2</sup> devra

consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné), arrondi au chiffre supérieur.

- ~~• Toute opération de construction ou de lotissement de 50 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 3000 m<sup>2</sup> devra consacrer 35% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).~~
- Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 3200 m<sup>2</sup> et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter ~~de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU~~ du 21 octobre 2013.

Cependant, cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'opérations successives dans la mesure où la première opération a répondu à cette obligation.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

## ZONE UC

### Article UC2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

- Toute opération de construction ~~ou de lotissement~~ de 40 8 logements ou plus ~~ou~~ générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins ~~500 m<sup>2</sup>~~ 600m<sup>2</sup> devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné), arrondi au chiffre supérieur.
- ~~• Toute opération de construction ou de lotissement de 50 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 3000 m<sup>2</sup> devra consacrer 35% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).~~
- Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 4400 m<sup>2</sup> et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter ~~de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU~~ du 21 octobre 2013.

Cependant, cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'opérations successives dans la mesure où la première opération a répondu à cette obligation.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

## ZONE AU

### Article UA2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

- ~~• Toute opération de construction ou de lotissement de 8 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 500 m<sup>2</sup> devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).~~
- ~~• Toute opération de construction ou de lotissement de 50 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 3000 m<sup>2</sup> devra consacrer 35% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné)~~
- **Dans les secteurs AUa :**

Toute opération de construction de 8 logements et plus générant une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> (affectée aux logements) devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 2 000 m<sup>2</sup> et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

- **Dans les secteurs AUb :**

Toute opération de construction de 8 logements et plus générant une surface de plancher de 600m<sup>2</sup> (affectée aux logements) devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 3 200 m<sup>2</sup> et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

- **Dans les secteurs AUc :**

Toute opération de construction de 8 logements et plus générant une surface de plancher de 600 m<sup>2</sup> (affectée aux logements) devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 4 400 m<sup>2</sup> et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter ~~de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU~~ du 21 octobre 2013.

Cependant, cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'opérations successives dans la mesure où la première opération a répondu à cette obligation.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

❑ **Suppression des articles 5 relatifs aux caractéristiques des terrains (surfaces minimales de terrains) dans les zones U, AU, A et N et les secteurs inclus dans ces zones**

L'objet de la présente modification consiste conformément aux dispositions d'application immédiate issues de la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, à supprimer les règles introduites aux articles 5 des zones U, AU, A et N.

Article UA5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article UB5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article UC5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article UE5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article UG5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article UX5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article UP5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article AU5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article A5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article AO5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article Nr5 - Caractéristique des terrains

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article Nt1.5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article Nt2.5 - Caractéristique des terrains

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article Nt3.5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article Nt4.5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article Ntg.5 - Caractéristique des terrains

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article NL5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article Nav.5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article Ne5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article Nom5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article Nj5 - Caractéristique des terrains

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article Nh5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

❑ **Suppression des articles 14 relatifs au coefficient d'occupation des sols dans les zones U, AU, A et N et les secteurs inclus dans ces zones**

L'objet de la présente modification consiste conformément aux dispositions d'application immédiate issues de la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, à supprimer les règles introduites aux articles 14 des zones U, AU, A et N.

**Article UA14 - Le coefficient d'occupation du sol**

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

**Article UB14 - Le coefficient d'occupation du sol**

➤ ~~Dans le seul secteur UBa :~~

~~Le COS est fixé à 0,5 (base de calcul surface de plancher).~~

~~Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article UB2 ou lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Energétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS est fixé à 0,55. (base de calcul surface de plancher).~~

➤ ~~Dans le seul secteur UBb :~~

~~Le COS est fixé à 0,35 (base de calcul surface de plancher).~~

~~Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article UB2 ou lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Energétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS est fixé à 0,40. (base de calcul surface de plancher).~~

➤ ~~Dans le seul secteur UBc :~~

~~Le COS est fixé à 0,20 (base de calcul surface de plancher).~~

~~Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article UB2 ou lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Energétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS sera porté à 0,22. (base de calcul surface de plancher).~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

**Article UC14 - Le coefficient d'occupation du sol**

~~Le COS est fixé à 0,10 (base de calcul surface de plancher).~~

~~Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article UC2 ou lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Energétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS sera porté à 0,12. (base de calcul surface de plancher).~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

**Article UE14 - Le coefficient d'occupation du sol**

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article UG14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article UX14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Le COS est fixé à 0,6 (base de calcul surface de plancher).~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article UP14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Le COS n'est pas réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article AU14 - Le coefficient d'occupation du sol

➤ ~~Dans le seul secteur AUa :~~

~~Non réglementé.~~

➤ ~~Dans le seul secteur AUb :~~

~~Le COS est fixé à 0,50 (base de calcul surface de plancher).~~

~~Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article AUb-2 ou lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Energétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS sera porté à 0,55 (base de calcul surface de plancher).~~

➤ ~~Dans le seul secteur AUc :~~

~~Le COS est fixé à 0,35 (base de calcul surface de plancher).~~

~~Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article AUb-2 ou lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Energétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS sera porté à 0,40 (base de calcul surface de plancher).~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

~~Le COS est fixé à : zéro.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article A14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article AO14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article Nr14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article Nt1.14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,1.~~

~~Le seul logement autorisé par camping à vocation d'habitat à condition qu'il soit strictement lié et nécessaire à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) est limité à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article Nt2.14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article Nt3.14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article Nt4.14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Le COS est fixé à 0,1 (base de calcul surface de plancher).~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article Ntg.14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article NL14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### Article Nav.14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

**Article Ne14 - Le coefficient d'occupation du sol**

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

**Article Nom14 - Le coefficient d'occupation du sol**

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

**Article Nj14 - Le coefficient d'occupation du sol**

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

**Article Nh14 - Le coefficient d'occupation du sol**

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

## **□ Modification de l'article 2 concernant les occupations et utilisations des sols soumises à conditions en zones U, AU, A et N**

La municipalité de Saint-Pierre d'Oléron souhaite supprimer à l'article 2 des zones U, AU, A et N une disposition particulière relative aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique. Ces dispositions n'étant pas soumises à condition et dans un souci de simplification du règlement écrit du PLU de Saint-Pierre, la commune a fait le choix de supprimer cette règle. D'autant plus, que les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont regroupés plus largement dans la rubrique « constructions et installations nécessaires aux services publics, aux réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt collectif ».

### **Article UA2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les groupes de garage ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération de construction,
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité. Néanmoins, ces installations et constructions peuvent être autorisées sans habitation ou activité préalablement établie s'ils sont situés sur un terrain situé à moins de 300 mètres d'une construction à usage d'habitation ou d'une activité détenue par la même personne physique ou morale.

~~▪ Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

### **Article UB2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les groupes de garage ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération de construction,
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité. Néanmoins, ces installations et constructions peuvent être autorisées sans habitation ou activité préalablement établie s'ils sont situés sur un terrain situé à moins de 300 mètres d'une habitation ou d'une activité détenue par la même personne physique ou morale.

~~▪ Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

### **Article UC2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les groupes de garage ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération de construction,
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité.

~~— Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

## Article UG2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

**Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :**

- les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le stationnement de caravanes notamment celles qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs
  - Les locaux et bâtiments communs liés à cet équipement (bâtiments d'accueil, locaux communs, local technique regroupant les compteurs individuels d'eau et d'électricité ...)
  - Les blocs sanitaires dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (intégrant au moins deux sanitaires et 2 WC) pour 2 places de caravanes
  - Un logement éventuel autorisé pour le gardien à condition qu'il soit strictement lié et nécessaire à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) est limité à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~\*— Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

## Article UP2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

➤ *Dans l'ensemble de la zone UP :*

Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

## Article AU2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les groupes de garage ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération de construction,
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité. Néanmoins, ces installations et constructions peuvent être autorisées sans habitation ou activité préalablement établie s'ils sont situés sur un terrain situé à moins de 300 mètres d'une habitation ou d'une activité détenue par la même personne physique ou morale.

~~\*— Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

## Article A2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, en dehors de la zone Ac :

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône, ...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leur extension, sous réserve qu'elles soient implantées sur les terres de l'exploitation, à moins de 25 mètres des bâtiments agricoles existants (sauf réglementation particulière plus contraignante) et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par foyer d'exploitants (en un ou plusieurs sites).
  - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité<sup>1</sup> des constructions existantes.
  - La construction d'abris pour animaux de loisirs dès lors que l'emprise au sol est limitée à 15 m<sup>2</sup>, que la hauteur est limitée à 3 mètres au faitage et qu'il est ouvert sur un côté au moins. Ce nombre d'abris est limité à 1 par unité foncière.
  - Les locaux de vente directe dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente (base de calcul surface de plancher), sous réserve qu'ils soient accolés à l'habitation ou au bâti agricole.
  - Le changement de destination des bâtiments de caractère identifiés au titre de l'article L123.3.1., sans modification, sans extension, sans surélévation du volume existant et sans que l'aspect extérieur porte atteinte à l'environnement. Le changement de destination à des fins d'industrie ou d'entrepôt est interdit.
  - L'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles dont la superficie est inférieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de panneaux, et sous réserve que le bâtiment soit lié et nécessaire à l'activité agricole
  - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.
  - Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~▪ Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

## Article A02 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

➤ Dans le seul secteur AO :

Sous réserve de prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques en vigueur, d'être compatible avec la protection de la nature, des sites et des paysages et sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité aquacole et salicole :

- La réparation ou la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol, réduire la vulnérabilité des personnes et des biens, de ne pas créer de logements nouveaux
- Les bâtiments d'exploitations aquacoles et salicoles ainsi que les locaux de vente directe dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de surface de vente (base de calcul surface de plancher)
- Les installations et constructions afférentes aux activités conchylicoles, ainsi que les travaux de restructuration des claires et des marais salants dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

---

<sup>1</sup> Définition de la notion de proximité : idéalement à moins de 100 mètres sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration des terrains ou à une réglementation particulière telle que le Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) ou le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.).

- La réfection des pontons de pêche existants
- La réfection des tonnes de chasse agréées, sans extension
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont liés et nécessaires à l'activité aquacole et salicole, pour la protection du système hydraulique ou des populations
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc., dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère aquacole et salicole de la zone
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~
- Les ouvrages de défense contre la mer (digue, murs bétonnés,...)

#### Article Nt1.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

##### **Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :**

- les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le regroupement des campeurs, dans la limite de 70 emplacements à l'hectare maximum, sans augmentation du nombre d'emplacements.
- le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.
- 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 m<sup>2</sup> de surface de vente (base de calcul surface de plancher), aires de jeux et de sports ...).
- une construction à vocation d'habitat à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par camping d'une superficie hors œuvre nette du logement ne dépassant pas 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

#### Article Nt2.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

##### **Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :**

- Les regroupements de caravanes sur terrains privés, à condition de ne pas accueillir plus d'une caravane pour 300 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les blocs sanitaires dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, à condition qu'ils soient en ossature bois pour permettre un retour à l'état naturel du site.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

#### Article Nt3.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

##### **Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :**

- le camping sous toile (le stationnement de caravanes, les Résidences Mobiles de Loisirs ou Hébergements Légers de Loisirs sont interdits) sans création de places supplémentaires, exclusivement pendant la période estivale
- la réfection et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 5 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU des bâtiments à usage de colonies ou villages de vacances sans changement d'affectation et pour mise aux normes
- les piscines
- 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
- les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

#### Article Nt4.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

##### **Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :**

- les hébergements légers de loisirs dans le cadre d'un permis d'aménager (Parc Résidentiel de Loisirs)
- les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, aires de jeux et de sport)
- une construction à vocation d'habitat à condition qu'elle soit strictement liée et nécessaire à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par parc résidentiel d'une superficie hors œuvre nette du logement ne dépassant pas 90 m<sup>2</sup> de de surface de plancher
- la création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

#### Article Ntg.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

##### **Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :**

- les équipements et installations nécessaires et liés à l'aménagement d'un golf
- les bâtiments nécessaires à la gestion et à l'entretien du golf (locaux techniques)
- le réaménagement des bâtiments en lien avec l'activité sans extension et sans création d'hébergement (club house et petite activité de restauration)
- les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

## Article NL2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont seuls autorisés dans la zone NL :

- L'aménagement d'aires de jeux et de sports à condition que celui-ci n'entraîne aucune imperméabilisation des sols (l'usage du goudron, du bitume, etc. est interdit).
- Toutes activités ou installations de loisirs.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

## Article Nav.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont exclusivement autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

➤ Dans le seul secteur Nav1 :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome ;
- Un logement destiné au gardiennage dans la limite de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher;

➤ Dans la zone Nav2 :

- Les installations nécessaires à la sécurité de la navigation ;
- Les pistes et aires de manœuvre ;
- Les aires de stationnement des véhicules pour les usagers de l'aérodrome, sous réserve qu'elles soient non goudronnées, ni cimentées ;

➤ Dans l'ensemble de la zone Nav :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

## Article Ne2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

## Article Nom2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- Les constructions nécessaires à l'exercice du service public de collecte, de traitement et de stockage des ordures ménagères (entrepôt de matériel, quais de transfert, aires ou bâtiments de traitement et de stockage).
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

#### Article Nj2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

**Sont admises les constructions et installations suivantes, à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux :**

- Les constructions d'abris de jardins à raison d'un local « individuel » pour 4 parcelles et d'un local associatif par zone définie au plan
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

#### Article Nh2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone Nh, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à la date d'approbation du PLU, si elles respectent les conditions suivantes :

- L'extension des constructions dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU et de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension), sans création de nouveaux logements ;
- L'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes ;
- Les dépendances d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

➤ *Dans le seul secteur Nhp :*

- L'extension en surélévation des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de la **surface de plancher, sous** réserve qu'elles ne conduisent pas à la création de nouveaux logements et que le plancher créé soit au-dessus de la cote de référence ;
- Les changements de destination à usage commercial et artisanal sans extension ;
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

□ **Modification de l'article 2 de la zone Nav pour autoriser l'aménagement d'un lieu de restauration sur le site de l'aérodrome de Saint-Pierre d'Oléron**

Au moment de l'élaboration du PLU de Saint-Pierre, les élus ont souhaité encadrer strictement les droits à bâtir sur le secteur de l'aérodrome. Pour cela, la zone a été divisée en deux secteurs distincts, « Nav1 » d'un côté et enfin « Nav2 » de l'autre. Dans la zone Nav 1 sont seuls autorisés les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome et un éventuel logement de fonction, uniquement si la nécessité était avérée. La municipalité souhaite intégrer la possibilité de créer un espace de restauration dédié aux usagers de l'aérodrome. Il est proposé d'autoriser un local de restauration sur ce site et dans la limite de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Article Nav.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières**

Sont exclusivement autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

➤ **Dans le seul secteur Nav1 :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome ;
- Un logement destiné au gardiennage dans la limite de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- [Un lieu de restauration dans la limite de 90m<sup>2</sup> de surface de plancher \(salle et annexes nécessaires à la préparation\).](#)

➤ **Dans la zone Nav2 :**

- Les installations nécessaires à la sécurité de la navigation ;
- Les pistes et aires de manœuvre ;
- Les aires de stationnement des véhicules pour les usagers de l'aérodrome, sous réserve qu'elles soient non goudronnées, ni cimentées ;

➤ **Dans l'ensemble de la zone Nav :**

- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

❑ **Modification des articles 1 et 2 de la zone Nh pour autoriser les piscines uniquement dans le seul secteur Nh**

L'objet de la présente modification vise à adapter le règlement de la seule zone Nh (hors secteur Nhp) pour autoriser sous conditions les bâtiments annexes à l'habitation et notamment les piscines. Pour cela, l'article 2 est ainsi modifié de manière à autoriser le bassin des piscines dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La municipalité garde pour objectif la protection des secteurs d'habitat diffus en zone agricole et naturelle.

La zone Nh recouvre des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur des espaces naturels. Cette zone de densité généralement faible correspond aux habitations qui se sont implantées le long du littoral ces dernières décennies et dont une sur-densification poserait des problèmes notamment en termes de gestion des risques naturels majeurs, de réseaux et d'intégration paysagère. Elle est située à proximité immédiate du littoral ou d'habitat diffus soumis à des contraintes réglementaires supérieures (Plan de Prévention des Risques Naturels), occupé par un habitat souvent individuel de densité faible. Le règlement de la zone permet l'extension limitée des constructions existantes.

Certains secteurs de la zone « Nh » sont concernés par la bande littorale des 100 mètres au sens de la Loi Littoral. Les occupations et utilisations du sol sont strictement réglementées par le Code de l'urbanisme dans la bande des 100 mètres au sens de la loi Littoral. Les seules occupations autorisées sont donc celles de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme.

#### **Article Nh1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Nh2 est interdite (~~piscines...~~).

#### **Article Nh2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone Nh, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à la date d'approbation du PLU, si elles respectent les conditions suivantes :

- L'extension des constructions dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU et de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension), sans création de nouveaux logements ;
- L'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes ;
- Les dépendances d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- **Le bassin de piscines dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;**
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

➤ **Dans le seul secteur Nhp :**

- L'extension en surélévation des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création de nouveaux logements et que le plancher créé soit au-dessus de la cote de référence ;
- Les changements de destination à usage commercial et artisanal sans extension ;
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

❑ **Compléments de rédaction à l'article 3 des zones U, et AU concernant l'Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation**

Au moment de l'élaboration du PLU de Saint-Pierre, les élus ont introduit deux dispositions visant à rappeler que les voies ouvertes à la circulation publique ou privée et les voies en impasse doivent obligatoirement répondre aux exigences des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. La municipalité souhaite rappeler que ces dispositions sont soumises à l'Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation (Version consolidée au 16 septembre 2015).

#### Article UA3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Cf. [Arrêté du 31 janvier 1986](#)
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. [Arrêté du 31 janvier 1986](#)
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. Les nouveaux accès directs débouchant sur la route départementale n°734 sont interdits sauf en cas d'impossibilité technique.
7. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

#### Article UB3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile, avec un minimum de 3,5 mètres. Cf. [Arrêté du 31 janvier 1986](#)
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. [Arrêté du 31 janvier 1986](#)
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

6. Les nouveaux accès directs débouchant sur la route départementale n°734 sont interdits sauf en cas d'impossibilité technique.
7. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

---

#### Article UC3 - Accès et voiries

---

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile, avec un minimum de 3,5 mètres. Cf. [Arrêté du 31 janvier 1986](#)
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. [Arrêté du 31 janvier 1986](#)
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

---

#### Article UX3 - Accès et voiries

---

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Cf. [Arrêté du 31 janvier 1986](#)
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. [Arrêté du 31 janvier 1986](#)
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. Les nouveaux accès directs débouchant sur la route départementale n°734 sont interdits, sauf impossibilité technique.
7. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

### Article AU3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.
3. Les accès aux constructions d'un lotissement ou d'habitations groupées devront être ramenés sur une voie interne. Les principes de dessertes transcrits dans les orientations d'aménagement devront être respectés.
4. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Cf. [Arrêté du 31 janvier 1986](#)
5. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. [Arrêté du 31 janvier 1986](#)
6. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
7. Les voies auront une largeur de chaussée de 3,5 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.
8. Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...), elles intégreront par ailleurs des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (cette circulation peut néanmoins être réalisée en discontinuité de la voie).
9. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

## **□ Modification de l'article 6 des zones UA et UB concernant les bâtiments annexes non destinés à l'habitation**

Lors de l'élaboration du PLU de Saint-Pierre d'Oléron, les élus ont porté une attention particulière à l'implantation des bâtiments non destinés à l'habitation notamment pour préserver le caractère architectural et patrimonial remarquable de Saint-Pierre d'Oléron et plus largement de l'île d'Oléron. Soucieux d'édicter des règles urbanistiques adaptées au contexte local, la commune avait fait le choix de réglementer l'implantation de ces bâtiments annexes obligatoirement en fond de parcelle. Néanmoins, la municipalité se retrouve confrontée à des problèmes d'instruction de cette règle, notamment dans les zones UA et UB correspondant à la centralité de Saint-Pierre et de La Cotinière. Le tissu urbain étant relativement exigu, la commune a fait le choix de supprimer cette disposition spécifique uniquement en zone UA et UB.

### **Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.**

#### **2. Néanmoins, des adaptations peuvent être autorisées dans les cas suivants :**

- En l'absence d'implantation caractéristique du bâti à l'alignement ou dans le cas d'implantations disparates, un recul compris entre 0 et 2 mètres par rapport à celui-ci ou à la limite d'emprise de la voie peut être observé. Dans ce cas, le traitement au sol poursuivra celui de la rue ou un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre marquera l'alignement.
- Lorsque l'implantation de la construction à l'alignement risque de compromettre la qualité paysagère (notamment par la destruction de boisement) ou patrimoniale, la construction doit être édifiée en observant un retrait supérieur.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
- Lorsqu'une construction existante (non réalisée en pierre) est à l'alignement, l'isolation par l'extérieur pourra être réalisée en saillie de 20 cm maximum sur l'alignement sans nuire à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :
  - aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.
  - En cas d'aménagement cohérent d'ensemble, pour créer un rythme dans sa composition de façade ou pour tenir compte de la configuration des constructions avoisinantes et ainsi reprendre la trame du bâti ancien.
  - En cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies.
  - Sur les terrains d'une largeur de façade sur voie inférieure à 5 mètres : un portail ou une clôture devra marquer l'alignement.
  - Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.
  - Pour les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> **et implantés en fond de parcelle.**
  - En cas de construction de limite en limite séparative, la construction pourra être en retrait afin de créer une place de stationnement en dehors de l'espace public.
- Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions principales seront implantées en respectant un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie. Dans ce cas l'alignement sera idéalement marqué par une clôture.
2. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.
3. Lorsque l'implantation de la façade de la construction entre 0 et 5 mètres risque de compromettre la qualité paysagère (notamment par la destruction de boisement) ou patrimoniale, la construction doit être édifée en observant un retrait supérieur.
4. Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :
  - aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.
  - En cas d'aménagement cohérent d'ensemble, pour créer un rythme dans sa composition de façade ou pour tenir compte de la configuration des constructions avoisinantes et ainsi reprendre la trame du bâti ancien.
  - En cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies.
  - Sur les terrains d'une largeur de façade sur voie inférieure à 5 mètres : un portail ou une clôture devra marquer l'alignement.
  - Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.
  - Pour les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> ~~et implantés en fond de parcelle.~~
  - En cas de construction de limite en limite séparative, le garage pourra être en retrait afin de créer une place de stationnement en dehors de l'espace public.

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

□ **Modification de l'article 6 des zones UA et UB concernant les dispositions dérogatoires visant à autoriser un recul supérieur des constructions pour créer une place de stationnement en dehors de l'espace public**

Lors de l'élaboration du PLU de Saint-Pierre d'Oléron, les élus ont porté une attention particulière aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Pour cela, la commune a défini des règles générales à l'article 6 des zones UA et UB visant à encourager l'implantation des constructions à l'alignement à la fois pour poursuivre l'effet de « front bâti » mais également pour favoriser la densification des zones U. Elle a parallèlement étudié et défini dans le règlement des dispositions dérogatoires visant à autoriser des reculs plus importants dans certains cas. Ainsi, la municipalité avait fait le choix en cas d'implantation de limite en limites séparatives, d'autoriser un retrait supérieur de la construction pour permettre la création de place de stationnement en dehors de l'espace public. Cette disposition vise à mieux organiser et gérer le stationnement en zones urbaines denses de Saint-Pierre d'Oléron.

L'objet de la présente modification consiste à maintenir cette disposition dérogatoire mais plus uniquement pour les constructions implantées de limite en limite séparative.

**Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.**

**2. Néanmoins, des adaptations peuvent être autorisées dans les cas suivants :**

- En l'absence d'implantation caractéristique du bâti à l'alignement ou dans le cas d'implantations disjointes, un recul compris entre 0 et 2 mètres par rapport à celui-ci ou à la limite d'emprise de la voie peut être observé. Dans ce cas, le traitement au sol poursuivra celui de la rue ou un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre marquera l'alignement.
- Lorsque l'implantation de la construction à l'alignement risque de compromettre la qualité paysagère (notamment par la destruction de boisement) ou patrimoniale, la construction doit être édifée en observant un retrait supérieur.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
- Lorsqu'une construction existante (non réalisée en pierre) est à l'alignement, l'isolation par l'extérieur pourra être réalisée en saillie de 20 cm maximum sur l'alignement sans nuire à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :
  - Aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.
  - En cas d'aménagement cohérent d'ensemble, pour créer un rythme dans sa composition de façade ou pour tenir compte de la configuration des constructions avoisinantes et ainsi reprendre la trame du bâti ancien.
  - En cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies.
  - Sur les terrains d'une largeur de façade sur voie inférieure à 5 mètres : un portail ou une clôture devra marquer l'alignement.
  - Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.
  - Pour les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> ~~et implantés en fond de parcelle.~~
  - ~~En cas de construction de limite en limite séparative, la construction pourra être en retrait~~ Afin de créer une place de stationnement en dehors de l'espace public.
- Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

#### **Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions principales seront implantées en respectant un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie. Dans ce cas l'alignement sera idéalement marqué par une clôture.
2. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.
3. Lorsque l'implantation de la façade de la construction entre 0 et 5 mètres risque de compromettre la qualité paysagère (notamment par la destruction de boisement) ou patrimoniale, la construction doit être édifiée en observant un retrait supérieur.
4. Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :
  - Aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.
  - En cas d'aménagement cohérent d'ensemble, pour créer un rythme dans sa composition de façade ou pour tenir compte de la configuration des constructions avoisinantes et ainsi reprendre la trame du bâti ancien.
  - En cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies.
  - Sur les terrains d'une largeur de façade sur voie inférieure à 5 mètres : un portail ou une clôture devra marquer l'alignement.
  - Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.
  - Pour les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> ~~et implantés en fond de parcelle.~~
  - ~~En cas de construction de limite en limite séparative,~~ le garage pourra être en retrait afin de créer une place de stationnement en dehors de l'espace public.

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

□ **Modification de l'article 6 des zones UA, UB et AU concernant l'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques**

Au moment de l'élaboration du PLU, les élus ont fait le choix de réglementer l'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques de manière à les éloigner de 3 mètres minimum de l'alignement. Ces dispositions concernaient uniquement les piscines soumises à autorisation considérées comme des constructions. Néanmoins, les élus souhaitent apporter une modification à cette règle en l'élargissant aux deux types de piscines, celles soumises à autorisation et celles qui ne le sont pas. L'objet de la modification consiste donc à supprimer la mention suivante : « enterrée de plus de 0,6 mètre ».

**Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.**

**2. Néanmoins, des adaptations peuvent être autorisées dans les cas suivants :**

- En l'absence d'implantation caractéristique du bâti à l'alignement ou dans le cas d'implantations disjointes, un recul compris entre 0 et 2 mètres par rapport à celui-ci ou à la limite d'emprise de la voie peut être observé. Dans ce cas, le traitement au sol poursuivra celui de la rue ou un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre marquera l'alignement.
- Lorsque l'implantation de la construction à l'alignement risque de compromettre la qualité paysagère (notamment par la destruction de boisement) ou patrimoniale, la construction doit être édifiée en observant un retrait supérieur.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
- Lorsqu'une construction existante (non réalisée en pierre) est à l'alignement, l'isolation par l'extérieur pourra être réalisée en saillie de 20 cm maximum sur l'alignement sans nuire à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :
  - aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.
  - En cas d'aménagement cohérent d'ensemble, pour créer un rythme dans sa composition de façade ou pour tenir compte de la configuration des constructions avoisinantes et ainsi reprendre la trame du bâti ancien.
  - En cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies.
  - Sur les terrains d'une largeur de façade sur voie inférieure à 5 mètres : un portail ou une clôture devra marquer l'alignement.
  - Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.
  - Pour les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> **et implantés en fond de parcelle.**
  - ~~En cas de construction de limite en limite séparative, la construction pourra être en retrait~~ Afin de créer une place de stationnement en dehors de l'espace public.
- Les piscines **enterrées de plus de 0,6 mètre** doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

**DISPOSITIONS DIVERSES**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

#### Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions principales seront implantées en respectant un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie. Dans ce cas l'alignement sera idéalement marqué par une clôture.
2. Les piscines ~~enterrées de plus de 0,6 mètre~~ doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.
3. Lorsque l'implantation de la façade de la construction entre 0 et 5 mètres risque de compromettre la qualité paysagère (notamment par la destruction de boisement) ou patrimoniale, la construction doit être édifée en observant un retrait supérieur.
4. Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :
  - aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.
  - En cas d'aménagement cohérent d'ensemble, pour créer un rythme dans sa composition de façade ou pour tenir compte de la configuration des constructions avoisinantes et ainsi reprendre la trame du bâti ancien.
  - En cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies.
  - Sur les terrains d'une largeur de façade sur voie inférieure à 5 mètres : un portail ou une clôture devra marquer l'alignement.
  - Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.
  - Pour les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> ~~et implantés en fond de parcelle~~.
  - ~~En cas de construction de limite en limite séparative~~, le garage pourra être en retrait afin de créer une place de stationnement en dehors de l'espace public.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

#### Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans les secteurs AUa et AUb, l'implantation se fera à l'alignement. Néanmoins, un recul de la façade du bâtiment compris entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie peut être observé afin de créer des perspectives urbaines de qualité.
2. Dans le secteur AUc, l'implantation de la façade devra être intégrée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
3. Lorsque l'implantation de la façade de la construction entre 0 et 5 mètres risque de compromettre la qualité paysagère (et notamment la destruction de boisements) ou patrimoniale, la construction peut être édifée en observant un retrait supérieur.
4. Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
5. Lorsqu'une construction existante (non réalisée en pierre) est à l'alignement, l'isolation par extérieur pourra être réalisée en saillie de 20 cm maximum sur l'alignement sans nuire à la circulation des personnes à mobilité réduite
6. Les piscines ~~enterrées de plus de 0,6 mètre~~ doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.
7. Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :
  - aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.
  - en cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies.

- En cas d'aménagement cohérent d'ensemble, pour créer un rythme dans sa composition de façade ou pour tenir compte de la configuration des constructions avoisinantes et ainsi reprendre la trame du bâti ancien.
- sur les terrains d'une largeur de façade sur voie inférieure à 5 mètres : un portail ou une clôture devra marquer l'alignement.
- Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.
- Pour les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et implantés en fond de parcelle.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

❑ **Modification des articles 6, 7 et 10 des zones U, AU, A et N concernant les dispositions réglementaires relatives aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif**

Au moment de l'élaboration du PLU, l'équipe municipale avait fait le choix d'introduire à l'article 7 des zones U, AU, A et N du PLU, une règle visant à permettre aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif de déroger à la règle générale appliquée dans chacune de ces zones. Cette disposition n'a pas été correctement reportée dans le règlement. L'objet de la modification consiste à clarifier la rédaction des règles relatives aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et simplifier la rédaction actuelle du règlement écrit.

## ZONE UA

### Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

### Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
3. A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
4. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
5. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
6. Lorsqu'un fossé existe en limite séparative, afin d'en faciliter l'entretien, un recul de la construction ou de la clôture de 1,9 mètre devra être réalisé par rapport à l'axe dudit fossé.
7. Lorsque la construction existante bénéficie d'une servitude d'égout, l'extension pourra être réalisée dans la continuité, sans être en limite séparative.
- ~~8. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et les extensions des constructions pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~
9. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

### Article UA10 - Hauteur maximale des constructions

#### **DISPOSITIONS DIVERSES :**

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ~~de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## ZONE UB

### Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

### Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie.
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
3. A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale et/ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
4. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
5. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
6. Lorsqu'un fossé existe en limite séparative, afin d'en faciliter l'entretien, un recul de la construction ou de la clôture de 1,9 mètre devra être réalisé par rapport à l'axe dudit fossé.
7. Lorsque la construction existante bénéficie d'une servitude d'égout, l'extension pourra être réalisée dans la continuité, sans être en limite séparative.
- ~~8. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et les extensions des constructions pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~
9. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

### Article UB10 - Hauteur maximale des constructions

#### **DISPOSITIONS DIVERSES :**

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ~~de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## ZONE UC

### Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

### Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives.
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.
3. A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale et/ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.
4. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
5. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
6. Lorsqu'un fossé existe en limite séparative, afin d'en faciliter l'entretien, un recul de la construction ou de la clôture de 1,9 mètre devra être réalisé par rapport à l'axe dudit fossé.
7. Lorsque la construction existante bénéficie d'une servitude d'égout, l'extension pourra être réalisée dans la continuité, sans être en limite séparative.
8. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et les extensions des constructions pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~
9. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

### Article UC10 - Hauteur maximale des constructions

#### **DISPOSITIONS DIVERSES :**

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ~~de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## ZONE UE

### Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions nouvelles sont normalement implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent être implantés dans la bande de recul comprise entre 0 et 3 mètres.
- ~~3. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

### Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie.
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- ~~4. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~
5. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

## ZONE UG

### Article UG6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions nouvelles sont normalement implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, ...) peuvent être implantés dans la bande de recul comprise entre 0 et 3 mètres.
- ~~3. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

### Article UG7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie.
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- ~~4. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~
5. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

#### Article UG10 - Hauteur maximale des constructions

##### DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif~~ ~~de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## ZONE UX

#### Article UX6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à **4 mètres minimum** de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.

Une implantation différente sera possible pour des raisons techniques liées à l'activité ou à la circulation sur la parcelle.

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

~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

#### Article UX7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 4m$  mini).

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

~~3. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

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

#### Article UX10 - Hauteur maximale des constructions

##### DISPOSITIONS DIVERSES :

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, revêtements et couleurs, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## ZONE UP

#### Article UP10 - Hauteur maximale des constructions

##### DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## ZONE AU

#### Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### DISPOSITIONS DIVERSES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

#### Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives.

2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
3. En fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter sur la limite ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
4. Les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées à celle-ci, doivent être implantées sur une limite séparative au moins.
5. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
6. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
- ~~7. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~
8. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

#### Article AU10 - Hauteur maximale des constructions

##### DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## ZONE A

#### Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :
  - Soit sur une des deux limites séparatives latérales au moins. Dans ce cas la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.
  - Soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 4m$  mini).
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, ...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- ~~3. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~
4. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

#### Article A10 - Hauteur maximale des constructions

##### DISPOSITIONS DIVERSES :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## ZONE Ao

### Article AO6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- dans la continuité du bâti existant lorsqu'il existe
- à 5 mètres minimum de l'axe des voies communales, chemins ruraux et d'exploitation
- à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales

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

~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

## ZONE Nr

### Article Nr6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions éventuellement autorisées à l'article Nr2 doivent s'implanter à :

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

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

~~3. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

### Article Nr7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles, éventuellement autorisées à l'article Nr2, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 5 mètres.

2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

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

~~4. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

#### Article Nr10 - Hauteur maximale des constructions

##### DISPOSITIONS DIVERSES :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## ZONE Nt1

#### Article Nt1.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**1.** Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à *une distance minimale de 3 mètres*.

**2.** Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

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

~~4. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

#### Article Nt1.10 - Hauteur maximale des constructions

##### DISPOSITIONS DIVERSES :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## ZONE Nt2

### Article Nt2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles, doivent être implantées en limites séparatives ou à une distance minimale de 1,5 mètres de celles-ci.
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
4. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

### Article Nt2.10 - Hauteur maximale des constructions

#### DISPOSITIONS DIVERSES :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## ZONE Nt3

### Article Nt3.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter à :
  - **10 mètres minimum de l'axe des voies communales et chemins ruraux**
  - **15 mètres minimum de l'axe des routes départementales**
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, ...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

- ~~3. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~
4. L'extension de constructions implantées avec des reculs inférieurs est autorisée, dès lors que cette extension est réalisée en continuité de l'existant.

#### Article Nt3.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
4. L'extension de constructions implantées avec des reculs inférieurs est autorisée, dès lors que cette extension est réalisée en continuité de l'existant.
5. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

#### Article Nt3.10 - Hauteur maximale des constructions

##### DISPOSITIONS DIVERSES :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## ZONE Nt4

#### Article Nt4.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

- ~~4. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

#### Article Nt4.10 - Hauteur maximale des constructions

##### DISPOSITIONS DIVERSES :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## ZONE Ntg

#### Article Ntg.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles, éventuellement autorisées à l'article Ntg.2, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- ~~4. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

#### Article Ntg.10 - Hauteur maximale des constructions

##### DISPOSITIONS DIVERSES :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## ZONE Nav

### Article Nav.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➤ Dans l'ensemble de la zone Nav :

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

~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

## ZONE Ne

### Article Ne6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à au moins 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.

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

~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

➤ Dans le seul secteur Neu :

- les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

### Article Ne7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
4. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

## ZONE Nom

### Article Nom7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.

2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
4. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

## ZONE Nj

### Article Nj6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à :

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

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

~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

### Article Nj7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une des limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
4. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

## ZONE Nh

### Article Nh6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### DISPOSITIONS DIVERSES

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

~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.

## Article Nh10 - Hauteur maximale des constructions

### DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ~~de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

**□ Modification de l'article 7 concernant l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives dans les zones UA, UB, UC et AU**

Lors de l'élaboration du PLU de Saint-Pierre d'Oléron, les élus avaient fait le choix de règlementer l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives. La règle avait été fixée à 3 mètres de ces dernières. Néanmoins, après utilisation de cette règle dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il s'avère que de nombreux permis ont été refusés.

L'objet de la modification consiste donc à réduire de 1,5 mètre la distance autorisée pour l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives, mais tout en tenant compte respect des règles de mitoyenneté.

**Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
3. A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
4. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de ~~3~~ 1,5 mètre des limites séparatives.
5. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
6. Lorsqu'un fossé existe en limite séparative, afin d'en faciliter l'entretien, un recul de la construction ou de la clôture de 1,9 mètre devra être réalisé par rapport à l'axe dudit fossé.
7. Lorsque la construction existante bénéficie d'une servitude d'égout, l'extension pourra être réalisée dans la continuité, sans être en limite séparative.
- ~~8. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et les extensions des constructions pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~
9. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

**Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie.
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
3. A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale et/ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
4. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de ~~3~~ 1,5 mètres des limites séparatives.
5. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
6. Lorsqu'un fossé existe en limite séparative, afin d'en faciliter l'entretien, un recul de la construction ou de la clôture de 1,9 mètre devra être réalisé par rapport à l'axe dudit fossé.
7. Lorsque la construction existante bénéficie d'une servitude d'égout, l'extension pourra être réalisée dans la continuité, sans être en limite séparative.

- ~~8. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et les extensions des constructions pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~
9. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

#### Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives.
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.
3. A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale et/ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.
4. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de ~~3~~ 1,5 mètre des limites séparatives.
5. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
6. Lorsqu'un fossé existe en limite séparative, afin d'en faciliter l'entretien, un recul de la construction ou de la clôture de 1,9 mètre devra être réalisé par rapport à l'axe dudit fossé.
7. Lorsque la construction existante bénéficie d'une servitude d'égout, l'extension pourra être réalisée dans la continuité, sans être en limite séparative.
- ~~8. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et les extensions des constructions pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~
9. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

#### Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives.
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
3. En fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter sur la limite ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
4. Les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées à celle-ci, doivent être implantées sur une limite séparative au moins.
5. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de ~~3~~ 1,5 mètre des limites séparatives.
6. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
- ~~7. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~
8. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

## **□ Modification de l'article 7 concernant l'extension des constructions existantes dans les zones UA, UB et UC**

L'objet de la présente modification consiste à ajuster et simplifier la règle introduite à l'article 7 des zones UA, UB et UC concernant l'extension des constructions existantes. Il s'agit de préciser que l'extension des constructions pourra être réalisée dans la continuité du bâti existant. Cette modification vise à supprimer la mention suivante : « sans être en limite séparative » qui n'a pas d'utilité.

### **Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
3. A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
4. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de ~~3~~ 1,5 mètre des limites séparatives.
5. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
6. Lorsqu'un fossé existe en limite séparative, afin d'en faciliter l'entretien, un recul de la construction ou de la clôture de 1,9 mètre devra être réalisé par rapport à l'axe dudit fossé.
7. Lorsque la construction existante **légalement autorisée** bénéficie d'une servitude d'égout **ou ne respectant pas les règles ci-dessus définies**, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de l'existant, ~~sans être en limite séparative.~~
- ~~8. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et les extensions des constructions pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

### **Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie.
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
3. A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale et/ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
4. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de ~~3~~ 1,5 mètre des limites séparatives.
5. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage
6. Lorsqu'un fossé existe en limite séparative, afin d'en faciliter l'entretien, un recul de la construction ou de la clôture de 1,9 mètre devra être réalisé par rapport à l'axe dudit fossé.
7. Lorsque la construction existante **légalement autorisée** bénéficie d'une servitude d'égout **ou ne respectant pas les règles ci-dessus définies**, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de l'existant, ~~sans être en limite séparative.~~
- ~~8. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et les extensions des constructions pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

## Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives.
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.
3. A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale et/ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.
4. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de ~~3~~ 1,5 mètre des limites séparatives.
5. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
6. Lorsqu'un fossé existe en limite séparative, afin d'en faciliter l'entretien, un recul de la construction ou de la clôture de 1,9 mètre devra être réalisé par rapport à l'axe dudit fossé.
7. Lorsque la construction existante **légalement autorisée** bénéficie d'une servitude d'égout **ou ne respectant pas les règles ci-dessus définies**, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de l'existant, **sans être en limite séparative**.
8. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et les extensions des constructions pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

□ **Modification des articles 7 des zones Nt2 et Ne concernant l'implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés (EBC)**

Ayant rencontré des problèmes d'instruction d'autorisation d'urbanisme, la municipalité de Saint-Pierre d'Oléron souhaite intégrer plus de souplesse dans les dispositions règlementaires visant l'implantation des constructions et installations autorisées dans les secteurs Nt2 et Ne par rapport aux Espaces Boisés Classés (EBC) matérialisés au document graphique.

**Article Nt2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions nouvelles, doivent être implantées en limites séparatives ou à une distance minimale de 1,5 mètres de celles-ci.
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 40 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
4. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

**Article Ne7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 40 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
4. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

□ **Modification de l'article 6 de la zone Nt2 concernant l'implantation des constructions**

Ayant rencontré des problèmes d'instruction d'autorisation d'urbanisme, la municipalité de Saint-Pierre d'Oléron souhaite intégrer plus de souplesse dans les dispositions règlementaires visant l'implantation des rares constructions et installations autorisées dans les secteurs Nt2 par rapport aux voies d'accès.

**Article Nt2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions éventuellement autorisées à l'article Nt2-2 doivent s'implanter à ~~4~~ 1,5 mètres minimum des voies d'accès.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

❑ **Modification de l'article 9 des zones UB, UC et AU pour supprimer les piscines dans le calcul de l'emprise au sol autorisée dans chacune des zones**

L'objet de la présente modification consiste à adapter la rédaction de l'article 9 des zones UB, UC et AU à vocation d'habitat majoritairement. Il s'agit d'adapter la rédaction de la définition de l'emprise au sol et notamment ce qui est inclus dans ce calcul. La municipalité de Saint-Pierre d'Oléron propose d'apporter des précisions quant à la prise en compte des piscines et des terrasses maçonnées dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

Conformément à l'article R.420-1 (modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4), « l'emprise au sol au sens du présent livre est 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 ».

La rédaction initiale étant insuffisamment précise au regard de la définition du Code de l'Urbanisme, la municipalité a souhaité apporter cette modification pour lever toute ambiguïté sur la règle de l'emprise au sol. Dans le cadre de l'instruction des permis de construire, les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre et les terrasses maçonnées sont actuellement comprises dans le calcul de l'emprise au sol d'une construction. La municipalité propose de supprimer cette disposition de l'article 9 des zones UB, UC et AU.

#### Article UB9 - Emprise au sol des constructions

~~Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètres ainsi que les terrasses maçonnées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

- Dans le seul secteur UBa

**L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.**

- Dans le seul secteur UBb,

**L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.**

- Dans le seul secteur UBc,

**L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.**

#### Article UC9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 15 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

~~Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre ainsi que les terrasses maçonnées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

#### Article AU9 - Emprise au sol des constructions

**Dans le seul secteur AUa,** l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

**Dans le seul secteur AUb,** l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

**Dans le seul secteur AUc**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

~~Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètres ainsi que les terrasses maçonnées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

❑ **Modification de l'article 9 des zones U, AU et N pour permettre aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif de déroger à la règle générale d'emprise au sol**

La municipalité propose de modifier les articles 9 des zones UB, UC et AU pour permettre aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif de déroger à la règle générale d'emprise au sol. Compte-tenu des configurations très variables d'un équipement public à un autre (école, poste de transformation, poste de relevage, etc.), il est donc difficile de fixer une règle volumétrique à l'article 9 pour l'implantation de ce type de constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et/ou d'intérêt général. Ces dispositions permettent par ailleurs, de répondre aux évolutions législatives récentes visant à passer d'un « urbanisme réglementaire » à un « urbanisme de projet » en lien avec les nouvelles dispositions de la Loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **Article UB9 - Emprise au sol des constructions**

~~Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètres ainsi que les terrasses maçonnées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.~~

➤ **Dans le seul secteur UBa**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

➤ **Dans le seul secteur UBb,**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

➤ **Dans le seul secteur UBc,**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

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

#### **Article UC9 - Emprise au sol des constructions**

~~Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètres ainsi que les terrasses maçonnées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.~~

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 15 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

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

#### **Article UX9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

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

#### Article UP9 - Emprise au sol des constructions

➤ **Dans le seul secteur UPc :**

Non réglementé.

➤ **Dans le seul secteur Upp :**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

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

#### Article AU9 - Emprise au sol des constructions

**Dans le seul secteur AUa**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

**Dans le seul secteur AUb**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

**Dans le seul secteur AUc**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

~~Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètres ainsi que les terrasses maçonnées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

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

#### Article Nt1.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 5 % de la superficie du terrain.

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

#### Article Nt2.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise des constructions est limitée à 5 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Les terrasses susceptibles d'imperméabiliser le sol sont interdites.

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

#### Article Nt3.9 - Emprise au sol des constructions

➤ **Dans le seul secteur Nt3 :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

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

#### **Article Nt4.9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions et installations ne pourra pas excéder 25 % de la superficie du terrain.

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

~~Est comptabilisé dans le calcul de cette emprise :~~

- ~~▪ l'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone~~
- ~~▪ les aires de jeux et de sports revêtues (non perméables) ainsi que les piscines et les plages qui y sont liées~~
- ~~▪ les terrasses (non perméables)~~

#### **Article Nj9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup> pour le bâtiment « collectif ».

L'emprise au sol est limitée à 3 m<sup>2</sup> par jardin « individuel », soit 12 m<sup>2</sup> par bâtiment desservant 4 parcelles de jardins.

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

## ❑ **Modification des règles d'emprise au sol dans les zones UBc, UC, AU, Nt1 et Nt2**

Dans l'esprit de la loi ALUR du 24 mars 2014, la municipalité de Saint-Pierre d'Oléron a réinterrogé les emprises au sol définies à l'article 9 des zones UC, AU, Nt1 et Nt2 en lien avec la suppression de l'article 14 relatif au Coefficient d'Occupation du Sol. Dans les zones UC et AU, l'objectif poursuivi consiste à renforcer la densité attendue sur ces secteurs.

En zone UC, l'emprise au sol est réévaluée à 10% passant ainsi de 15% d'emprise au sol à 25%.

Concernant le secteur AUa, au regard de sa localisation géographique à proximité immédiate du centre-ville, la municipalité a décidé de renforcer la densité sur ce site à l'image de la densité et des formes urbaines observées sur le centre-ville de Saint-Pierre. La commune propose de ne pas règlementer l'emprise au sol dans le seul secteur AUa.

Le secteur Nt1 est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les terrains de campings et caravanings et les installations et constructions autorisées qui sont liées à leur gestion (professionnel). L'objet de la présente modification consiste à réévaluer de 5% l'emprise au sol dans ce secteur passant ainsi de 5% à 10% de la superficie du terrain.

Enfin, dans le secteur Nt2 (secteur au caractère naturel préservé dans lequel est autorisé le stationnement de caravanes hors terrains aménagés), la commune propose d'augmenter l'emprise au sol des rares constructions autorisées dans la zone. Cette modification vise à assurer la cohérence entre l'article 2 qui autorise les blocs sanitaires dans la limite de 6m<sup>2</sup> et l'article 9 qui limite l'emprise au sol des constructions à 5m<sup>2</sup>.

### Article UB9 - Emprise au sol des constructions

~~Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètres ainsi que les terrasses maçonnées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

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

#### ➤ **Dans le seul secteur UBa**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

#### ➤ **Dans le seul secteur UBb.**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

#### ➤ **Dans le seul secteur UBc.**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder ~~30~~ 35% de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

### Article UC9 - Emprise au sol des constructions

~~Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètres ainsi que les terrasses maçonnées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.~~

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder ~~15%~~ 25% de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

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

#### Article AU9 - Emprise au sol des constructions

~~Dans le seul secteur AUa, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement. Non réglementé.~~

Dans le seul secteur AUb, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Dans le seul secteur AUc, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

~~Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètres ainsi que les terrasses maçonnées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

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

#### Article Nt1.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder **5-10 %** de la superficie du terrain.

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

#### Article Nt2.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise des constructions est limitée à **5 6** m<sup>2</sup> par unité foncière.

Les terrasses susceptibles d'imperméabiliser le sol sont interdites.

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

## ❑ Modification de l'article 10 concernant les zones U, AU, A et N

Le premier objet de la présente modification consiste à préciser les règles de hauteur applicables en zone UA, UB et AU. Des règles précises avaient alors été inscrites pour réglementer les hauteurs des constructions dans une bande de constructibilité de 0 à 20 mètres et au-delà de cette bande. La municipalité propose de ne pas modifier ces dispositions, mais plutôt d'adapter la rédaction pour faciliter à la fois la compréhension de la règle et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Cette modification ne remet pas en question les règles fixées en terme de hauteur au moment de l'élaboration du PLU de Saint-Pierre d'Oléron.

Le deuxième objet consiste à ajuster les dispositions réglementaires relatives aux extensions des constructions existantes en zone U, AU, A et N. Il s'agit de supprimer une disposition qui avait alors été intégrée dans les dispositions diverses et de réinsérer cette même règle dans les dispositions générales applicables à la zone. Cette modification vise à simplifier la lecture et la compréhension des règles s'appliquant aux extensions des constructions existantes.

### Article UA10 - Hauteur maximale des constructions

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- 1- Dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres depuis la limite des voies ou des emprises publiques :
  - **Dans la zone UA**, hormis le secteur UAc, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
  - **Dans le seul secteur UAc**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère dans la limite de 1,5 fois la largeur de la voie au droit de la construction.
- 2- Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.
- 3 - Au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- 4 - Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure à 4 mètres, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine au bâti voisin joignant la limite séparative, sur une épaisseur distance maximale de 10 mètres dans la limite de la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité.
- 5 - A l'angle de deux voies ou espaces publics, la hauteur la plus élevée s'applique en retour d'angle dans la largeur de la bande de 20 mètres. Toutefois, si cette disposition devait créer une rupture volumétrique disgracieuse, une transition volumétrique doit être assurée.

### Article UB10 - Hauteur maximale des constructions

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur depuis la limite des voies et emprises publiques, la hauteur maximale des constructions est limitée à **6 mètres à l'égout, dans la limite de 1,5 fois la distance entre la construction et l'alignement opposé.**

Toutefois, au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur depuis la limite des voies et des emprises publiques, la hauteur des constructions en limite séparative et sur une largeur de 4 mètres depuis celle-ci ne doit pas excéder 4 mètres au faitage.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure à 4 mètres, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine au bâti voisin joignant la limite séparative, sur une épaisseur distance maximale de 10 mètres dans la limite de la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité.

## Article UC10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **3 mètres à l'égout**.

~~Toutefois, au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur depuis la limite des voies et emprises publiques,~~

- ~~\* la hauteur des constructions en limite séparative et sur une largeur de 4 mètres depuis celle-ci ne doivent pas excéder 4 mètres au faîtage.~~

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante, sur une propriété riveraine de hauteur supérieure à 4 mètres, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine joignant la limite séparative, sur une épaisseur distance maximale de 10 mètres.

## Article UG10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **3 mètres au faîtage** depuis le terrain naturel avant travaux.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif de transports et de distribution d'énergie électrique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## Article UX10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX :

Dans la zone UXa, la hauteur maximale des constructions est limitée à **6,50 au faîtage**, depuis le terrain naturel avant travaux.

Dans la zone UXb, la hauteur maximale des constructions est limitée à **6,50 mètres à l'égout ou 8 mètres à l'acrotère**, depuis le terrain naturel avant travaux.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine, sur une épaisseur distance maximale de 10 mètres.

DISPOSITIONS DIVERSES :

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, revêtements et couleurs, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif de transports et de distribution d'énergie électrique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

#### Article AU10 - Hauteur maximale des constructions

##### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU :**

Dans la bande de 20 mètres de profondeur depuis la limite des voies et des emprises publiques :

- Dans le seul secteur **AUa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **8,50 mètres à l'égout** ou à l'acrotère.
- Dans le seul secteur **AUb**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **6,50 mètres à l'égout** ou à l'acrotère.
- Dans le seul secteur **AUc**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **5 mètres à l'égout** ou à l'acrotère.

Au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

~~Toutefois, au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres de profondeur depuis la limite des voies et des emprises publiques :~~

- ~~• la hauteur des constructions en limite séparative et sur une largeur de 4 mètres depuis celle-ci ne doivent pas excéder 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.~~

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure à 4 mètres, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine au bâti voisin joignant la limite séparative, sur une épaisseur distance maximale de 10 mètres, dans la limite de la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité.

A l'angle de deux voies ou espaces publics, la hauteur la plus élevée s'applique en retour d'angle dans la largeur de la bande de 20 mètres. Toutefois, si cette disposition devait créer une rupture volumétrique disgracieuse, une transition volumétrique doit être assurée.

##### DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

#### Article A10 - Hauteur maximale des constructions

##### DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE A :

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à :

- pour les **constructions à usage d'habitation, 5 mètres à l'égout du toit.**
- pour les **bâtiments agricoles, 8 mètres au faitage.**
- Pour les **abris pour animaux de loisirs, 3 mètres au faitage.**

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

Néanmoins, la hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptés, ...).

**DISPOSITIONS DIVERSES :**

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

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas)~~ ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

---

#### Article AO10 - Hauteur maximale des constructions

---

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **5,50 mètres au faîtage**.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

Pour les constructions implantées dans l'épaisseur des bosses du marais, les hauteurs du faîtage ne pourront dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau supérieur de la bosse.

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

---

#### Article Nr10 - Hauteur maximale des constructions

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NR :**

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **5,50 mètres au faîtage**.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

**DISPOSITIONS DIVERSES :**

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

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas)~~ ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

---

#### Article Nt1.10 - Hauteur maximale des constructions

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NT1 :**

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **3 mètres à l'égout**.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

**DISPOSITIONS DIVERSES :**

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

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

#### Article Nt2.10 - Hauteur maximale des constructions

##### DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NT2 :

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **2,50 mètres au faitage**.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

##### DISPOSITIONS DIVERSES :

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

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

#### Article Nt3.10 - Hauteur maximale des constructions

##### DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NT3 :

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à une hauteur identique à celle du bâti existant dans le prolongement.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

##### DISPOSITIONS DIVERSES :

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

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

#### Article Nt4.10 - Hauteur maximale des constructions

##### DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NT4 :**

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **3 mètres à l'égout du toit.**

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

**DISPOSITIONS DIVERSES :**

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

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

---

**Article Ntg.10 - Hauteur maximale des constructions**

---

**DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NTG:**

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **4 mètres à l'égout du toit.**

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

**DISPOSITIONS DIVERSES :**

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

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

□ **Ajustement de la rédaction des articles 10 des zones U, AU, A et N concernant les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels**

L'objet de la présente modification consiste à préciser la rédaction de l'article 10 des zones U, AU, A et N concernant les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels de l'île d'Oléron.

---

**Article UA10 - Hauteur maximale des constructions**

---

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

---

**Article UB10 - Hauteur maximale des constructions**

---

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

**La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux.**

---

**Article UC10 - Hauteur maximale des constructions**

---

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

**La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux.**

---

**Article UG10 - Hauteur maximale des constructions**

---

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

---

**Article UX10 - Hauteur maximale des constructions**

---

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

---

**Article UP10 - Hauteur maximale des constructions**

---

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

#### Article AU10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

**La hauteur se mesure depuis le terrain naturel avant travaux.**

#### Article A10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

#### Article AO10 - Hauteur maximale des constructions

[Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.](#)

#### Article Nr10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

#### Article Nt1.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

#### Article Nt2.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

#### Article Nt3.10 - Hauteur maximale des constructions

**DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

#### Article Nt4.10 - Hauteur maximale des constructions

**DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

#### Article Ntg.10 - Hauteur maximale des constructions

**DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

#### Article Nav.10 - Hauteur maximale des constructions

[Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.](#)

#### Article Ne10 - Hauteur maximale des constructions

[Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.](#)

#### Article Nj10 - Hauteur maximale des constructions

**DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

---

#### Article Nh10 - Hauteur maximale des constructions

---

##### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

**La hauteur se mesure depuis le terrain naturel avant travaux.**

□ **Modification de l'article 10 de la zone Nav pour limiter la hauteur maximale des constructions et installations autorisées**

La zone Nav est destinée à accueillir les installations et les équipements liés au fonctionnement de l'aérodrome de Saint-Pierre d'Oléron. Au moment de l'élaboration du PLU, la zone Nav a été divisée en deux sous-secteurs :

- **La zone Nav 1** où sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome ;
- **La zone Nav 2** où sont seulement autorisés les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.

L'objet de la modification vise à régler la hauteur maximale des constructions autorisées en zone Nav à 5,5 mètres au faitage. La commune est soucieuse d'une bonne insertion paysagère des constructions autorisées dans la zone Nav.

---

**Article Nav.10 - Hauteur maximale des constructions**

---

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

~~La hauteur des constructions est limitée à la hauteur du bâti existant.~~ La hauteur maximale au faitage est limitée à 5,5 mètres.

En cas de reconstruction d'un bâtiment, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur du bâtiment reconstruit.

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

## **□ Modification de la rédaction de l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

L'objet de la modification consiste à apporter des compléments rédactionnels à l'article 11 des zones U, AU, A et N. La municipalité souhaite à la fois simplifier la rédaction de cet article 11, mais également proposer des adaptations sur des règles qui posent aujourd'hui des problèmes en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme (correspondant généralement à des cas concrets observés depuis l'approbation du PLU le 01/12/2011). Ces modifications sont issues également d'une réflexion engagée au niveau de la Communauté de Communes et notamment les rencontres des « Jeudis d'Oléron » sur l'harmonisation des dispositions réglementaires entre les différents documents d'urbanisme de l'île d'Oléron.

Pour cela, l'ensemble des articles 11 ont été revus par la commission urbanisme et elle propose les modifications présentées ci-dessous. La commission urbanisme de Saint-Pierre souhaite apporter quelques précisions concernant les principes généraux, les matériaux à utilisés, les menuiseries, les toitures, les bâtiments annexes de moins de 20m<sup>2</sup>, les parties visibles depuis l'espace à usage public et enfin les clôtures et leurs compositions.

### **Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **A- Principes :**

**Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron »** annexée au présent règlement. Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, **les prescriptions du présent article UA11 sont opposables.**

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

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

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. [Les effets de tour sont proscrits.](#)

[Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.](#)

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

[L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.](#)

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

[Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.](#)

[Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.](#)

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

## **B - Pour les parties des locaux à usage d'habitation visibles depuis l'espace ouvert au public**

### **1) Les matériaux et matériaux**

- Les façades seront enduites ~~enduits seront~~ de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

### **2) Les ouvertures**

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

### **3) Les menuiseries**

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront battants sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois ; ~~l'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.~~
- Les châssis ~~en bois~~ s'ouvriront à la française et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. Les petits bois sur les fenêtres seront saillants et non intégrés au vitrage.
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairiment), sans motif de caissette ;
- La porte d'entrée sera constituée de panneaux pleins avec ou non une imposte vitrée en partie haute (2 ou 3 carreaux) ;
- Les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- Les portes de garage double battant en bois sont préconisées.

### **4) Les toitures**

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.

- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- Les dispositions relatives aux toitures (toitures terrasse ou mono-pente) peuvent ne pas être appliquées sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente et implantés de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique.

**5) Les bâtiments annexes** de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière, indépendants de la construction principale peuvent être en structure en bois à lame verticale, lasuré ou peint de couleur en harmonie avec l'environnement ou en bois traité à cœur laissé brut avec une couverture en bardeaux bitumeux de teinte foncée.

#### **5) Le rythme des façades**

~~— Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.—~~

### **C- Pour les devantures et vitrines des bâtiments commerciaux**

#### **6) Devantures et vitrines des bâtiments commerciaux**

- La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples : les dites façades devront être réalisées en matériaux résistants de qualité.
- En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.
- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.
- La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.
- Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées et privilégiées dans le cas de nouvelle réalisation.
- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.

~~7) Les bâtiments annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière et implantés sur une limite de fond de parcelle, indépendants de la construction principale peuvent être en structure légère :-~~

- ~~— les parois seront en bois à lame verticale, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ;~~
- ~~— la couverture sera tuiles de terre cuite ou en bardeaux bitumeux de teinte foncée.~~

#### ~~8) Pour les parties non visibles depuis l'espace à usage public~~

- ~~— Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.~~
- ~~— Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains,~~
- ~~— Les toitures terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.~~
- ~~— Les baies coulissantes et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.~~
- ~~— Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.~~

#### 9) D - Les clôtures

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

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux cohérents avec les dispositions précisées.  ~~dans cet article UA11.~~

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles munies de barbicanes (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Dans le secteur UA, elles ne doivent pas excéder 2.5m sur l'espace à usage public et 2 mètres maximales en limites séparatives.

Dans le seul secteur UAc, elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

##### ✓ Les clôtures donnant sur l'espace public seront :

- en mur de finition arrondie plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles) éventuellement recouverts d'une tuile posée dans le sens de la longueur ;
- en mur bahut d'une hauteur d'un mètre maximum et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ou d'une claire-voie en bois peint.

##### ✓ Les clôtures en limites séparatives seront :

- ~~— en grillage tendu sur piquets métalliques pouvant être doublé d'une haie vive ;~~
- en grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné de 20 cm, pouvant être doublé d'une haie vive ;
- en mur plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles) ;
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

#### Dans le seul secteur UA :

- ~~— sur l'espace à usage public, elles ne doivent pas excéder 2,50 mètres de hauteur ;~~
- ~~— en limites séparatives, elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.~~

**Dans le seul secteur UAc :**

- ~~— sur l'espace à usage public, elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur ;~~
- ~~— en limites séparatives, elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur.~~

**Article UB11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**A- Principes :**

**Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron »** annexée au présent règlement ; les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, **les prescriptions du présent article UB11 sont opposables.**

**DISPOSITIONS GENERALES :**

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

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont proscrits. Tout pastiche est interdit.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

~~Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée.~~

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

**B - Pour les parties des locaux visibles depuis l'espace ouvert au public**

1 – Pour des constructions reprenant les caractéristiques du bâti traditionnel (forme, volume proportion),

Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés dans un premier plan depuis la voie (environ 20 mètres).

**1) Les matériaux et façades**

- Les **façades seront enduites** ~~enduits seront~~ de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

## **2) Les ouvertures**

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

## **3) Les menuiseries**

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » du Pays Marennes Oléron, annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront **battants** sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois, **en aluminium, en composite ou en résine de couleur**. l'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.
- Les châssis ~~en bois~~ s'ouvriront à la française **et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux**. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. ~~Les petits bois sur les fenêtres seront saillants ou non intégrés au vitrage.~~
- **La porte d'entrée sera constituée de panneaux pleins avec ou non une imposte vitrée en partie haute (2 ou 3 carreaux).**
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairément) sans motif de caissette ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- Les portes de garage double battant **en bois** sont préconisées.

## **4) Les toitures**

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.

- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- Les dispositions relatives aux toitures (toitures terrasse ou mono-pente) peuvent ne pas être appliquées sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente et implantés de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique.

**5) Les bâtiments annexes** de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière, indépendants de la construction principale peuvent être en bois, lasuré ou peint de couleur en harmonie avec l'environnement ou en bois traité à cœur, laissé brut avec une toiture bardeaux bitumeux de teinte foncée.

### 5) Le rythme des façades

~~— Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.—~~

#### 2- Pour des constructions d'aspect contemporain

- Les constructions auront obligatoirement plusieurs volumes juxtaposés. Les constructions à volume unique sont interdites.
- Le volume principal sera enduit de finition talochée ou lissée, blanc.
- Les volumes bardés seront avec un toit-terrasse et seront de couleur unie.
- Les volets roulants devront être intégrés dans la maçonnerie.
- Les toitures à 2 pans seront de type terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies auront. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder 33%.
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- Les extensions des constructions traditionnelles pourront reprendre les principes ci-dessus si la façade de l'extension en décroché du volume principal représente moins d'un tiers de la façade principale.

### 6) Devantures et vitrines des bâtiments commerciaux

- ~~▪ La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples : les dites façades devront être réalisées en matériaux résistants de qualité.~~
- ~~▪ En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.~~
- ~~▪ Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut~~

~~du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.~~

- ~~▪ La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.~~
- ~~▪ Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées et privilégiées dans le cas de nouvelle réalisation.~~
- ~~▪ Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.~~

~~**7) Les bâtiments annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, limités à une construction par unité foncière et implantés sur une limite de fond de parcelle, indépendants de la construction principale peuvent être en structure légère :-~~

~~— les parois seront en bois à lame verticale, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ;~~

~~— la couverture sera tuiles de terre cuite ou en bardeaux bitumeux de teinte foncée.~~

### **8) Pour les parties non visibles depuis l'espace à usage public**

- ~~▪ Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.~~
- ~~▪ Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains,~~
- ~~▪ Les toitures terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.~~
- ~~▪ Les baies coulissantes et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.~~
- ~~▪ Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.~~

### **9) C - Les clôtures**

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

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles munies de barbacanes (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètre.

#### ✓ **Les clôtures donnant sur l'espace public seront :**

- en mur plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles) éventuellement recouverts d'une tuile posée dans le sens de la longueur
- en mur bahut d'une hauteur d'un mètre maximum et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ou de panneaux pleins ou à claire-voie de couleur harmonieuse avec la construction. ~~en bois peint.~~
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

#### ✓ **Les clôtures en limites séparatives seront :**

- en grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné de 20 cm, pouvant être doublé d'une haie vive,
  - en mur plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles),
  - en panneaux de bois, de résine ou de composite, lisses ou persiennés d'une section supérieure minimum à 1cm.
- ~~— en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.~~

## Article UC11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### A- Principes :

**Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron »** annexée au présent règlement. Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, **les prescriptions du présent article UC-11 sont opposables.**

### DISPOSITIONS GENERALES :

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

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont proscrits.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

### B - Pour les parties des locaux visibles depuis l'espace ouvert au public

1 – Pour des constructions reprenant les caractéristiques du bâti traditionnel (forme, volume proportion).

Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés dans un premier plan depuis la voie (environ 20 mètres).

### **1) Les matériaux et façades**

- Les **façades seront enduites** ~~enduits seront~~ de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

### **2) Les ouvertures**

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

### **3) Les menuiseries**

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront **battants** sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois, **en aluminium, en composite ou en résine de couleur**. L'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.
- Les châssis **en bois** devront s'ouvrir à la française **et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux**. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. ~~Les petits bois sur les fenêtres seront saillants ou non intégrés au vitrage.~~
- **La porte d'entrée sera constituée de panneaux pleins avec ou non une imposte vitrée en partie haute (2 ou 3 carreaux) ;**
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairément) sans motif de caissette ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- Les portes de garage double battant **en bois** sont préconisées.

### **4) Les toitures**

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboitement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre.
- Les tuiles plates à emboitement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.

- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive.
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- Les dispositions relatives aux toitures (toitures terrasse ou mono-pente) peuvent ne pas être appliquées sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente et implantés de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique.

**5) Les bâtiments annexes** de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière, indépendants de la construction principale peuvent être en bois à lame verticale, lasuré ou peint de couleur en harmonie avec l'environnement ou en bois traité à cœur, laissé brut avec une toiture bardeaux bitumeux de teinte foncée.

#### **5) Le rythme des façades**

~~— Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.—~~

#### 2- Pour des constructions d'aspect contemporain :

- Les constructions auront obligatoirement des volumes juxtaposés. Les constructions à volume unique sont interdites.
- Les volumes bardés seront de couleur unie.
- Les façades enduites seront de finition talochée ou lissée.
- Les volets roulants devront être intégrés dans la maçonnerie.
- Les toitures à 2 pans auront des tuiles de type terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder 33%.
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- Les extensions des constructions traditionnelles pourront reprendre les principes ci-dessus si la façade de l'extension en décroché du volume principal représente moins d'un tiers de la façade principale.

## **6) Devantures et vitrines des bâtiments commerciaux**

- ~~— La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples : les dites façades devront être réalisées en matériaux résistants de qualité.~~
- ~~— En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.~~
- ~~— Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.~~
- ~~— La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.~~
- ~~— Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées et privilégiées dans le cas de nouvelle réalisation.~~
- ~~— Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.~~

**7) Les bâtiments annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, limités à une construction par unité foncière et implantés sur une limite de fond de parcelle, indépendants de la construction principale peuvent être en structure légère :-

- ~~— les parois seront en bois à lame verticale, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ;~~
- ~~— la couverture sera tuiles de terre cuite ou en bardeaux bitumeux de teinte foncée.~~

## **8) Pour les parties non visibles depuis l'espace à usage public**

- ~~— Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.~~
- ~~— Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains,~~
- ~~— Les toitures terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.~~
- ~~— Les baies coulissantes et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.~~
- ~~— Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.~~

## **9) C - Les clôtures :**

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

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles munies de barbicanes (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Elles seront : ~~en grillage tendu sur piquets métalliques pouvant être doublé d'une haie vive.~~

- en grillage tendu sur piquets métalliques avec un éventuel soubassement maçonné de 20cm, pouvant être doublé d'une haie vive ;
- en lames de bois à la manière des ganivelles, pouvant être doublé d'une haie vive. Le rythme des lames sera vertical et avec autant de vides que de pleins.

**Les clôtures donnant sur l'espace public** ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur.

**Les clôtures en limites séparatives** ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

#### Article UG11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron »** annexée au présent règlement. En outre, **les prescriptions du présent article UG11 sont opposables.**

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de l'île d'Oléron.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, ~~elles doivent être hautes et structurantes. Elles seront de deux types :~~

- ~~— Mur bahut en maçonnerie d'une hauteur de 60 cm,~~
- En grillage vert tendu sur piquets métalliques verts, doublé d'une haie vive (composée d'essences locales).

#### Article AU11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

##### A- Principes :

**Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron »** annexée au présent règlement. Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, **les prescriptions du présent article AU11 sont opposables.**

##### DISPOSITIONS GENERALES :

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

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont proscrits.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

## **B - En zone AUa et AUb, pour les parties des locaux à usage d'habitation visibles depuis l'espace ouvert au public**

### **1) Les matériaux et façades**

- Les façades seront enduites ~~enduits seront~~ de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

### **2) Les ouvertures**

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

### **3) Les menuiseries**

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront **battants** sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois ; ~~l'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.~~
- Les châssis ~~en bois~~ s'ouvriront à la française **et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux**. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. Les petits bois sur les fenêtres seront **saillants et non intégrés au vitrage**.
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairément) sans motif de caissette ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- **La porte d'entrée sera constituée de panneaux pleins avec ou non une imposte vitrée en partie haute (2 ou 3 carreaux) ;**
- Les portes de garage double battant **en bois** sont préconisées.

### **4) Les toitures**

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Sur les pignons, les rives -seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- **Les dispositions relatives aux toitures (toitures terrasses ou mono-pente) peuvent ne pas être appliquées sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.**
- **Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente et implantés de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique.**

### **5) Le rythme des façades**

- ~~Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.~~

**5) Les bâtiments annexes** de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière, indépendants de la construction principale peuvent être en structure en bois à lame verticale, lasuré ou peint de couleur en harmonie avec l'environnement ou en bois traité à cœur laissé brut avec une couverture en bardeaux bitumeux de teinte foncée.

## **C – En zone AUc, pour les parties des locaux visibles depuis l'espace ouvert au public**

### 1 – Pour des constructions reprenant les caractéristiques du bâti traditionnel (forme, volume proportion).

Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés dans un premier plan depuis la voie (environ 20 mètres)

#### 1) Les façades

- Les façades seront enduites de finition talochée ou lissée, blanc. Un soubassement sombre pourra être réalisé. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées sur l'architecture balnéaire.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

#### 2) Les ouvertures et les menuiseries

- La proportion des ouvertures des pièces principales sera plus haute que large.
- Les châssis s'ouvriront à la française et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois, en aluminium, en composite ou en résine de couleur. l'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.
- La porte d'entrée sera constituée de panneaux pleins avec ou non une imposte vitrée en partie haute (2 ou 3 carreaux) ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairiment), sans motif de caissette.
- Les portes de garage double battant en bois sont préconisées.

#### 3) Les toitures

- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.

- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboitement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre.
- Les tuiles plates à emboitement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

**4) Les bâtiments annexes** de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière, indépendants de la construction principale peuvent être en bois, lasuré ou peint de couleur en harmonie avec l'environnement ou en bois traité à cœur, laissé brut avec une toiture bardeaux bitumeux de teinte foncée.

## **2- Pour des constructions d'aspect contemporain**

- Les constructions auront obligatoirement plusieurs volumes juxtaposés. Les constructions à volume unique sont interdites.
- Le volume principal sera enduit de finition talochée ou lissée, blanc.
- Les volumes bardés seront avec un toit-terrasse et seront de couleur unie.
- Les volets roulants devront être intégrés dans la maçonnerie.
- Les toitures à 2 pans seront de type terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboitement à courant creux, ni peintes ni vernies auront. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder 33%.
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- Les extensions des constructions traditionnelles pourront reprendre les principes ci-dessus si la façade de l'extension en décroché du volume principal représente moins d'un tiers de la façade principale.

## **D - Devantures et vitrines des bâtiments commerciaux**

- Les recommandations de la Charte Intercommunale sur les commerces, approuvée par la Communauté de communes en 2014 devront être respectées.
- La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples : les dites façades devront être réalisées en matériaux résistants de qualité.

- En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.
- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.
- La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.
- Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées et privilégiées dans le cas de nouvelle réalisation.
- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.

~~7) Les bâtiments annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière et implantés sur une limite de fond de parcelle, indépendants de la construction principale peuvent être en structure légère :-~~

- ~~— les parois seront en bois à lame verticale, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ;~~
- ~~— la couverture sera tuiles de terre cuite ou en bardeaux bitumeux de teinte foncée.~~

#### ~~8) Pour les parties non visibles depuis l'espace à usage public~~

- ~~▪ Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.~~
- ~~▪ Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains,~~
- ~~▪ Les toitures terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.~~
- ~~▪ Les baies coulissantes et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.~~
- ~~▪ Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.~~

#### 9) Les clôtures :

##### **E- Les clôtures dans l'ensemble des zones AUa, AUb, AUc**

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

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux cohérents avec les dispositions précisées  ~~dans cet article AU11.~~

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles **munies de barbicanes** (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1.8 mètre seront :

- en mur plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles) éventuellement recouverts d'une tuile posée dans le sens de la longueur

- en mur bahut d'une hauteur d'un mètre maximum et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ou d'une clair-voie en bois peint.
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.
- en grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné de 20 cm, pouvant être doublé d'une haie vive ;
- ~~En grillage tendu sur piquets métalliques pouvant être doublé d'une haie vive.~~

## Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### A- Principes :

**Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron »** annexée au présent règlement. Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, **les prescriptions du présent article 1AU-11 sont opposables.**

### DISPOSITIONS GENERALES :

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

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont proscrits.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

## **B - En zone 1AU, pour les parties des locaux à usage d'habitation visibles depuis l'espace ouvert au public**

### **1) Les matériaux et façades**

- Les **façades seront enduites** ~~enduits seront~~ de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

### **2) Les ouvertures**

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

### **3) Les menuiseries**

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront **battants** sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois ; ~~l'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.~~
- Les châssis ~~en bois~~ s'ouvriront à la française **et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux**. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. Les petits bois sur les fenêtres seront **saillants et non intégrés au vitrage**.
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairément) sans motif de caissette ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- **La porte d'entrée sera constituée de panneaux pleins avec ou non une imposte vitrée en partie haute (2 ou 3 carreaux).**
- Les portes de garage double battant **en bois** sont préconisées.

### **4) Les toitures**

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.

- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- Les dispositions relatives aux toitures (toitures terrasses ou mono-pente) peuvent ne pas être appliquées sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente et implantés de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique.

### **5) Le rythme des façades**

~~— Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.~~

### **6) Devantures et vitrines des bâtiments commerciaux**

- ~~▪ La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples : les dites façades devront être réalisées en matériaux résistants de qualité.~~
- ~~▪ En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.~~
- ~~▪ Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.~~
- ~~▪ La structure du bâtiment anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.~~
- ~~▪ Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées et privilégiées dans le cas de nouvelle réalisation.~~
- ~~▪ Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.~~

~~**7) Les bâtiments annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, limités à une construction par unité foncière et implantés sur une limite de fond de parcelle, indépendants de la construction principale peuvent être en structure légère :-~~

~~— les parois seront en bois à lame verticale, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ;~~

~~— la couverture sera tuiles de terre cuite ou en bardeaux bitumeux de teinte foncée.~~

**5) Les bâtiments annexes** de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière, indépendants de la construction principale peuvent être en structure en bois à lame verticale, lasuré ou peint de couleur en harmonie avec l'environnement ou en bois traité à cœur laissé brut avec une couverture en bardeaux bitumeux de teinte foncée.

### **5) Le rythme des façades**

~~— Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.~~

### **8) Pour les parties non visibles depuis la voie ou l'espace à usage public**

- ~~▪ Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.~~
- ~~▪ Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains.~~
- ~~▪ Les toitures-terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.~~
- ~~▪ Les baies coulissantes et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.~~
- ~~▪ Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.~~

### **9) C - Les clôtures :**

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

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux cohérents avec les dispositions précisées.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles munies de barbicanes (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1.8 mètre seront :

- en mur plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles) éventuellement recouverts d'une tuile posée dans le sens de la longueur.
  - en mur bahut d'une hauteur d'un mètre maximum et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ou d'une clair-voie en bois peint.
  - en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.
  - en grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné de 20 cm, pouvant être doublé d'une haie vive.
- ~~▪ En grillage tendu sur piquets métalliques pouvant être doublé d'une haie vive.~~

## **Article A11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **A- Principes :**

**Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron »** annexée au présent règlement ; les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, **les prescriptions du présent article A-11 sont opposables.**

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

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

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont proscrits.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales ~~ne s'appliquent pas~~ peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

## **B - En zone A, pour les parties des locaux à usage d'habitation visibles depuis l'espace ouvert au public**

### **1) Les matériaux et façades**

- Les façades seront enduites ~~enduits seront~~ de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

### **2) Les ouvertures**

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

### **3) Les menuiseries**

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront **battants** sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois ; ~~l'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.~~
- Les châssis ~~en bois~~ s'ouvriront à la française **et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux**. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. Les petits bois sur les fenêtres seront **saillants et non intégrés au vitrage**.
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairément) sans motif de caissette ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- **La porte d'entrée sera constituée de panneaux pleins avec ou non une imposte vitrée en partie haute (2 ou 3 carreaux).**
- Les portes de garage double battant **en bois** sont préconisées.

### **4) Les toitures**

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboitement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboitement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- **Les dispositions relatives aux toitures (toitures terrasses ou mono-pente) peuvent ne pas être appliquées sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.**
- **Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente et implantés de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique.**

### **5) Pour les parties non visibles depuis la voie ou l'espace à usage public**

- Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.
- Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains.

- Les toitures terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- Les baies coulissantes et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.
- Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.

#### **6) D - Les bâtiments d'activité agricole et abris à fourrage ou à animaux**

- Les bâtiments supports d'activité agricole pourront être réalisés en bardage, de préférence en bois de couleur « naturelle » et à trame verticale. Dans tous les cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.
- Les toitures seront idéalement en tuile, de type tuile canal. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites. Les teintes de toiture doivent participer à l'intégration dans l'environnement et être choisies dans les coloris neutres et foncés (gammes de brun, anthracite, gris,...).

#### **7) E - Les bâtiments pour les animaux de loisirs**

- Les bâtiments seront obligatoirement en bois, laissé brut, sans dalle ni fondation. La toiture sera mono-pente et veillera à s'intégrer au paysage, elle sera d'aspect mat, non réfléchissante.
- Les bâtiments seront obligatoirement ouverts sur un côté au moins.

#### **8) F - Les clôtures :**

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

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux cohérents avec les dispositions précitées.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles munies de barbicanes (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les clôtures seront d'une hauteur de 1,8 mètre maximum en grillage tendu sur piquets bois ou métalliques pouvant être doublé d'une haie vive (composée d'essences locales).

### **Article Nt1.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **A- Principes :**

**Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron »** annexée au présent règlement ; les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, **les prescriptions du présent article Nt1 - 11 sont opposables**

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

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont proscrits.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) ne peuvent être utilisés à nus.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

## **B - En zone Nt1, pour les parties des locaux visibles depuis l'espace ouvert au public**

### **1) Les matériaux**

- ~~Les enduits seront de finition talochée ou lissée, blanc.~~ Les constructions seront enduites de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Toutefois, les habitations légères de loisirs seront en bois peint ou laissé brut.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.
- Les façades pourront être en bardage bois. Il pourra rester apparent et devra être de teinte naturelle, lasuré ou en bois traité à cœur, laissé brut. Il sera de préférence posé à la verticale.

### **2) Les ouvertures**

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

### **3) Les menuiseries**

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront battants sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois, en aluminium, en composite ou en résine de couleur. L'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.

- Les châssis **en bois** devront s'ouvrir à la française **et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux**. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. ~~Les petits bois sur les fenêtres seront saillants ou non intégrés au vitrage.~~
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairage) sans motif de caissette ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- Les portes de garage double battant **en bois** sont préconisées.

#### **4) Les toitures**

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- **Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.**

#### **5) Le rythme des façades**

~~— Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.—~~

~~**6) Les bâtiments annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière et implantés sur une limite de fond de parcelle, indépendants de la construction principale peuvent être en structure légère :-**~~

~~— les parois seront en bois à lame verticale, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ;~~

~~— la couverture sera tuiles de terre cuite ou en bardeaux bitumeux de teinte foncée.~~

#### **7) C - Pour les parties non visibles depuis l'espace à usage public**

- Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.
- Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains,
- Les toitures terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

- Les baies coulissantes et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.
- Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.

#### **8) D - Les clôtures :**

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles **munies de barbicanes** (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Les clôtures ne doivent pas excéder **1,50 mètre** de hauteur en façade et **1,80 mètre** de hauteur en limites séparatives.

Elles seront en grillage tendu sur piquets métalliques. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

#### **9) E - Les installations à usage sportif ou récréatif**

Les constructions à usage sportif ou récréatif (complexes aquatiques, terrains de sports et de jeux, murs d'escalade, ...) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

### Article Nt2.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron »** annexée au présent règlement. En outre, **les prescriptions du présent article Nt2 – 11 sont opposables.**

Pour les rares constructions autorisées dans la zone, il est souhaité que celles-ci soient gérées de la façon la moins perceptible possible.

Elles seront en bois, posé de préférence dans le sens vertical.

La toiture ~~sera monopente et~~ veillera à s'intégrer au paysage, d'aspect mat, non réfléchissante. La couverture en tuile est préconisée.

Les clôtures seront en grillage (piquets de préférence en bois ou métallique) doublée d'une haie vive et d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.

### Article Nt3.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

#### **A- Principes :**

**Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron »** annexée au présent règlement ; les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, **les prescriptions du présent article Nt3-11 sont opposables.**

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

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

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont proscrits.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) ne peuvent être utilisés à nus.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

## **B - En zone Nt3, pour les parties des locaux visibles depuis l'espace ouvert au public**

### **1) Les matériaux et façades**

- ~~Les enduits seront de finition talochée ou lissée, blanc.~~ Les constructions seront enduites de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Toutefois, les habitations légères de loisirs seront en bois peint ou laissé brut.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

### **2) Les ouvertures**

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

### **3) Les menuiseries**

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront battants sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois, en aluminium, en composite ou en résine de couleur. L'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.

- Les châssis **en bois** devront s'ouvrir à la française et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. ~~Les petits bois sur les fenêtres seront saillants ou non intégrés au vitrage.~~
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairage) sans motif de caissette ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- Les portes de garage double battant **en bois** sont préconisées.

#### **4) Les toitures**

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- **Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.**

#### **5) C - Pour les parties non visibles depuis l'espace à usage public**

- Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.
- Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains,
- Les toitures-terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- Les baies coulissantes et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.
- Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.

#### **6) D - Les clôtures :**

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles **munies de barbacanes** (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Les clôtures ne doivent pas excéder **1,50 mètre** de hauteur en façade et **1,80 mètre** de hauteur en limites séparatives.

Les clôtures seront en grillage tendu sur piquets métalliques. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

#### **E - Les installations à usage récréatif ou sportif :**

Les constructions à usage sportif ou récréatif (complexes aquatiques, terrains de sports et de jeux, murs d'escalade, ...) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

### **Article Nt4.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **A- Principes :**

**Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron »** annexée au présent règlement ; les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, **les prescriptions du présent article Nt4-11 sont opposables.**

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

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

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont proscrits.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) ne peuvent être utilisés à nus.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

#### **B - En zone Nt4, pour les parties des locaux visibles depuis l'espace ouvert au public**

##### **1) Les matériaux et façades**

- ~~Les enduits seront de finition talochée ou lissée, blanc.~~ Les constructions seront enduites de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Toutefois, les habitations légères de loisirs seront en bois peint ou laissé brut.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.

- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.
- Les façades pourront être en bardage bois. Il pourra rester apparent et devra être de teinte naturelle, lasuré ou en bois traité à cœur, laissé brut. Il sera de préférence posé à la verticale.

## **2) Les ouvertures**

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

## **3) Les menuiseries**

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront **battants** sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois, **en aluminium, en composite ou en résine de couleur**. L'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.
- Les châssis **en bois** devront s'ouvrir à la française **et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux**. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. **Les petits bois sur les fenêtres seront saillants ou non intégrés au vitrage.**
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairément) sans motif de caissette ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- Les portes de garage double battant **en bois** sont préconisées.

## **4) Les toitures**

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.

- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

#### **6) C - Pour les parties non visibles depuis l'espace à usage public**

- Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.
- Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains.
- Les toitures terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- Les baies coulissantes et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.
- Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.

#### **7) D - Les clôtures :**

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles munies de barbicanes (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Elles ne doivent pas excéder **1,50 mètre** de hauteur en façade et **1,80 mètre** de hauteur en limites séparatives.

Elles seront en grillage tendu sur piquets bois ou métalliques. Elles seront doublées d'une haie vive. En milieu urbain, un muret en façade sur rue pourra être autorisé.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux cohérents avec les dispositions précisées ~~dans cet article Nt4-11.~~

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

#### **8) E - Les installations à usage sportif ou récréatif**

Les constructions à usage sportif ou récréatif (complexes aquatiques, terrains de sports et de jeux, murs d'escalade, ...) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

### **Article Nh11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **A- Principes :**

**Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron »** annexée au présent règlement ; les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis la voirie. En outre, **les prescriptions du présent article Nh11 sont opposables.**

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

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

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont proscrits.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) ne peuvent être utilisés à nus.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

## **B - Pour les parties des locaux visibles depuis l'espace ouvert au public**

### 1 – Pour des constructions reprenant les caractéristiques du bâti traditionnel (forme, volume proportion)

Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés dans un premier plan depuis la voie (environ 20 mètres).

#### **1) Les matériaux et façades**

- Les façades seront enduites ~~enduits seront~~ de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

#### **2) Les ouvertures**

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.

- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

### **3) Les menuiseries**

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront **battants** sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois, **en aluminium, en composite ou en résine de couleur**. L'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.
- Les châssis **en bois** devront s'ouvrir à la française **et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux**. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. **Les petits bois sur les fenêtres seront saillants ou non intégrés au vitrage.**
- **La porte d'entrée sera constituée de panneaux pleins avec ou non une imposte vitrée en partie haute (2 ou 3 carreaux) ;**
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairage) sans motif de caissette ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- Les portes de garage double battant **en bois** sont préconisées.

### **4) Les toitures**

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillies), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.

~~**5) Les bâtiments annexes** limités à une construction par unité foncière et implantés en limite de fond de parcelle, indépendants de la construction principale peuvent être en structure légère :-~~

~~— les parois seront en bois à lame verticale, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ;~~

~~— la couverture sera tuiles de terre cuite ou en bardeaux bitumeux de teinte foncée.~~

**5) Les bâtiments annexes** de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière, indépendants de la construction principale peuvent être en bois à lame verticale, lasuré ou peint de couleur en harmonie avec l'environnement ou en bois traité à cœur, laissé brut avec une toiture bardeaux bitumeux de teinte foncée.

#### 2- Pour des constructions d'aspect contemporain

- Les constructions auront obligatoirement des volumes juxtaposés. Les constructions à volume unique sont interdites.
- Les volumes bardés seront de couleur unie.
- Les façades enduites seront de finition talochée ou lissée.
- Les volets roulants devront être intégrés dans la maçonnerie.
- Les toitures à 2 pans auront des tuiles de type terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder 33%.
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- Les extensions des constructions traditionnelles pourront reprendre les principes ci-dessus si la façade de l'extension en décroché du volume principal représente moins d'un tiers de la façade principale.

#### **6) Pour les parties non visibles depuis l'espace à usage public**

- ~~▪ Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.~~
- ~~▪ Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains,~~
- ~~▪ Les toitures terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.~~
- ~~▪ Les baies et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.~~
- ~~▪ Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.~~

#### **7) C - Les clôtures :**

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

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles munies de barbicanes (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Elles seront : ~~en grillage tendu sur piquets bois ou métalliques et doublées d'une haie vive aux espèces mélangées.~~

- en grillage tendu sur piquets métalliques avec un éventuel soubassement maçonné de 20cm, pouvant être doublé d'une haie vive
- en lames de bois à la manière des ganivelles, pouvant être doublé d'une haie vive. Le rythme des lames sera vertical et avec autant de vides que de pleins.

**Les clôtures donnant sur l'espace public** ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur.

**Les clôtures en limites séparatives** ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

## **□ Modification de la rédaction de l'article 12 concernant les règles de stationnement en zone U et AU**

L'objet de la présente modification consiste à apporter des précisions à l'article 12 des zones U et AU. La municipalité souhaite d'une part, préciser les dispositions réglementaires relatives à la création de place visiteur exigé pour la création d'une unité de plus de 3 à 5 logements (en fonction des zones).

D'autre part, la municipalité souhaite apporter des précisions concernant l'usage des constructions et notamment sur les habitations individuelles, les résidences seniors, les résidences hôtelières et les activités commerciales, enfin sur le nombre de places de stationnement associé à ces différents usages.

Aussi, la municipalité souhaite intégrer une nouvelle règle concernant la possibilité de mutualiser les espaces de stationnement dès lors des activités commerciales ont une même unité de fonctionnement, ou pour des destinations ayant un usage habitation / commerce. Ces dispositions encouragent une gestion économe de l'espace et notamment une réduction des surfaces dédiées au stationnement des véhicules et surtout une limitation des espaces imperméabilisés.

Enfin, la commune souhaite supprimer une disposition qui n'est plus applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et concerne la fiscalité de l'urbanisme pour prétendre à financer du stationnement public par des constructeurs.

### **Article UA12 - Stationnement**

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Il sera par ailleurs exigé :

- un local deux-roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- une place visiteur pour 5 logements (non sociaux et hors résidence sénior) créés sur une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

<b>Usage des constructions</b>	<b>Nombre d'emplacements</b>
En habitations individuelles <del>(uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher)</del>	1 place minimum pour les logements de <del>moins</del> plus de 80 70m <sup>2</sup> de surface de plancher 2 places pour les logements de plus de 80 m <sup>2</sup> à 160 m <sup>2</sup> 100m <sup>2</sup> de surface de plancher <del>3 places pour les logements de plus de 160 m<sup>2</sup> de</del>

	surface de plancher
En habitat collectif ( <del>uniquement pour les constructions nouvelles et les extensions de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</del> )	1 place minimum pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60m <sup>2</sup> 2 places pour les logements de plus de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Résidence séniors	1 place pour 2 logements
Hôtels, résidence hôtelière, chambres d'hôtes	1 place par chambre
Restaurants, dancing	<del>1 place par tranche de 4 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 80 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher</del> non réglementé
Commerces, bureaux, services	<del>1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 80 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher</del> non réglementé
Artisanat, entrepôts	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place

#### MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

#### AUTRES DISPOSITIONS :

En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations. Par exemple, en cas de réalisation de 5 commerces, un restaurant et 2 appartements par exemple, le calcul sera établi sur la base de la surface totale des commerces, sur la base de la surface du restaurant et enfin sur celle des appartements pris individuellement.

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique (absence de terrains nus) pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ~~soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme).~~

## Article UB12 - Stationnement

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Il sera par ailleurs exigé :

- un local deux-roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- une place visiteur pour ~~5~~ 3 logements (non sociaux) réalisée sur une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher)	2 places pour les logements de moins de 160 m <sup>2</sup> de surface de plancher 3 places pour les logements de plus de 160 m <sup>2</sup> de surface de plancher
En habitat collectif (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60m <sup>2</sup> 2 places pour les logements de plus de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Résidence séniors	1 place pour 2 logements
Hôtels, résidence hôtelière, chambres d'hôtes	1 place par chambre
Restaurants, dancing	1 place par tranche de 4 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 80 premiers m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces, bureaux, services	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place

⇒

#### MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

#### AUTRES DISPOSITIONS :

En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations. Par exemple, en cas de réalisation de 5 commerces, un restaurant et 2 appartements par exemple, le calcul sera établi sur la base de la surface totale des commerces, sur la base de la surface du restaurant et enfin sur celle des appartements pris individuellement.

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique (absence de terrains nus) pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ~~soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme).~~

---

#### Article UC12 - Stationnement

---

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Il sera par ailleurs exigé :

- un local deux-roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- une place visiteur pour 5 3 logements (non sociaux) réalisée sur une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher)	2 places pour les logements de moins de 160 m <sup>2</sup> de surface de plancher 3 places pour les logements de plus de 160 m <sup>2</sup> de surface de plancher
En habitat collectif (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60m <sup>2</sup> 2 places pour les logements de plus de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Résidence séniors	1 place pour 2 logements
Hôtels, résidences hôtelières, chambres d'hôtes	1 place par chambre
Restaurants, dancing	1 place par tranche de 4 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 80 premiers m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces, bureaux, services	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place

#### MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

#### AUTRES DISPOSITIONS :

En cas d'opérations d'ensemble, En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations. Par exemple, en cas de réalisation de 5 commerces, un restaurant et 2 appartements par exemple, le calcul sera établi sur la base de la surface totale des commerces, sur la base de la surface du restaurant et enfin sur celle des appartements pris individuellement.

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ~~soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme).~~

## Article AU12 - Stationnement

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Il sera par ailleurs exigé :

- un local deux-roues à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- une place visiteur pour ~~5~~ 3 logements (non sociaux) ~~réalisée sur une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.~~

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements de moins de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher 2 places pour les logements de 80 m <sup>2</sup> à 160 m <sup>2</sup> de surface de plancher 3 places pour les logements de plus de 160 m <sup>2</sup> de surface de plancher
En habitat collectif (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60m <sup>2</sup> 2 places pour les logements de plus de 60 m <sup>2</sup> de

	surface de plancher
Résidence séniors	1 place pour 2 logements
Commerces, services et bureaux	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Hôtels, résidences hôtelières (établissements de plus de 5 chambres),-	1 place par chambre
Restaurants, dancing	1 place par tranche de 4 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 80 premiers m <sup>2</sup> de surface de plancher

#### MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

#### AUTRES DISPOSITIONS :

En cas d'opérations d'ensemble, En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations. Par exemple, en cas de réalisation de 5 commerces, un restaurant et 2 appartements par exemple, le calcul sera établi sur la base de la surface totale des commerces, sur la base de la surface du restaurant et enfin sur celle des appartements pris individuellement.

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ~~soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ( article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme ).~~

### **□ Ajustement de la rédaction de l'article 13 concernant les espaces libres et les plantations en zone U et AU**

L'objet de la présente modification consiste à préciser à l'article 13 des zones U et AU concernant l'obligation faite de réaliser un espace vert lors de la réalisation d'opération d'ensemble. Au moment de l'élaboration du PLU, la commune avait souhaité intégrer un critère cumulatif à surface de plancher de l'opération pour la création de 4 lots. Cette règle pose des difficultés d'instruction et se révèle être restrictive. Ainsi, la commune maintient la règle et supprime cette notion de nombre de lots.

Aussi, en zone AU, la commune diminue la surface dédiée aux espaces verts à créer dans les opérations d'ensemble de 20 à 13%.

#### **Article UA13 - Les espaces libres et les plantations**

1. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup> ~~et créant plus de 4 lots~~, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
4. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
5. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
7. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

#### **Article UB13 - Les espaces libres et les plantations**

1. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup> ~~et créant plus de 4 lots~~, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
4. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.
5. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

7. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont prosrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

#### Article UC13 - Les espaces libres et les plantations

1. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
4. Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup> ~~et de plus de 4 lots~~, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
5. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.
6. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
7. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont prosrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

#### Article AU13 - Les espaces libres et les plantations

1. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m<sup>2</sup> ~~et de 4 lots~~, il sera réalisé au minimum ~~20%~~ **13%** de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
4. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre.
5. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
6. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont prosrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.
7. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

❑ **Mise à jour de la référence à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble du règlement écrit**

L'objet de la présente modification consiste à ajuster la référence à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme supprimant la notion de « sinistre ».

---

**Article UA10 - Hauteur maximale des constructions**

---

**DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

**La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux.**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE :**

1- Dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres depuis la limite des voies ou des emprises publiques,

- **Dans la zone UA**, hormis le secteur UA<sub>c</sub>, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- **Dans le seul secteur UA<sub>c</sub>**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère dans la limite de 1,5 fois la largeur de la voie au droit de la construction.

2- [Des variations des lignes d'égout de toiture \(d'au moins 50 centimètres\) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.](#)

3 - Au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

4 - Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante [sur une propriété riveraine](#), de hauteur supérieure ~~à 4 mètres~~, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente [au bâti sur la propriété voisine au bâti voisin joignant la limite séparative](#), sur une ~~épaisseur~~ [distance](#) maximale de 10 mètres  ~~dans la limite de la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité.~~

5 - A l'angle de deux voies ou espaces publics, la hauteur la plus élevée s'applique en retour d'angle dans la largeur de la bande de 20 mètres. Toutefois, si cette disposition devait créer une rupture volumétrique disgracieuse, une transition volumétrique doit être assurée.

**DISPOSITIONS DIVERSES :**

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique~~. [techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.](#)

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ [d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans](#) (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). [Dans ce cas](#), la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

---

**Article UB9 - Emprise au sol des constructions**

---

~~Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètres ainsi que les terrasses maçonnées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ [d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.](#)

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

➤ **Dans le seul secteur UBa**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

➤ **Dans le seul secteur UBb,**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

➤ **Dans le seul secteur UBc,**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

## Article UB10 - Hauteur maximale des constructions

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

**La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux.**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB :**

Dans une bande de 20 mètres de profondeur depuis la limite des voies et emprises publiques, la hauteur maximale des constructions est limitée à **6 mètres à l'égout, dans la limite de 1,5 fois la distance entre la construction et l'alignement opposé.**

Toutefois, au-delà de la bande de 20 mètres ~~de profondeur depuis la limite des voies et des emprises publiques~~, la hauteur des constructions en limite séparative et sur une largeur de 4 mètres depuis celle-ci ne doit pas excéder 4 mètres au faitage.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure ~~à 4 mètres~~, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine ~~au bâti voisin joignant la limite séparative~~, sur une ~~épaisseur~~ distance maximale de 10 mètres. ~~dans la limite de la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité.~~

### **DISPOSITIONS DIVERSES :**

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique~~. techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

## Article UC9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 15 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

~~Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre ainsi que les terrasses maçonnées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

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

## Article UC10 - Hauteur maximale des constructions

### DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

**La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux.**

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **3 mètres à l'égout**.

~~Toutefois, au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur depuis la limite des voies et emprises publiques,~~

~~\* la hauteur des constructions en limite séparative et sur une largeur de 4 mètres depuis celle-ci ne doivent pas excéder 4 mètres au faîtage.~~

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante, sur une propriété riveraine de hauteur supérieure à 4 mètres, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine ~~joignant la limite séparative~~, sur une épaisseur distance maximale de 10 mètres.

### DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

## Article UG10 - Hauteur maximale des constructions

### DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **3 mètres au faîtage** depuis le terrain naturel avant travaux.

### **DISPOSITIONS DIVERSES :**

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

## Article UX10 - Hauteur maximale des constructions

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX :**

~~Dans la zone UXa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 au faitage, depuis le terrain naturel avant travaux.~~

~~Dans la zone UXb, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout ou 8 mètres à l'acrotère, depuis le terrain naturel avant travaux.~~

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout ou 9 mètres à l'acrotère, depuis le terrain naturel avant travaux.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine, sur une épaisseur distance maximale de 10 mètres.

### **DISPOSITIONS DIVERSES :**

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, revêtements et couleurs, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

## Article UP10 - Hauteur maximale des constructions

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à **7,50 mètres au faitage** depuis le terrain naturel avant travaux. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour des motifs d'adaptation au sol et lorsque des impératifs techniques particuliers, en raison des caractéristiques des constructions, l'exigent.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, revêtements et couleurs, ...).

### **DISPOSITIONS DIVERSES :**

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans~~ (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

## Article AU10 - Hauteur maximale des constructions

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

**La hauteur se mesure depuis le terrain naturel avant travaux.**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU :**

[Dans la bande de 20 mètres de profondeur depuis la limite des voies et des emprises publiques :](#)

- **Dans le seul secteur AUa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **8,50 mètres à l'égout** ou à l'acrotère.
- **Dans le seul secteur AUb**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **6,50 mètres à l'égout** ou à l'acrotère.
- **Dans le seul secteur AUc**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **5 mètres à l'égout** ou à l'acrotère.

Au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

~~Toutefois, au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres de profondeur depuis la limite des voies et des emprises publiques :-~~

- ~~• la hauteur des constructions en limite séparative et sur une largeur de 4 mètres depuis celle-ci ne doivent pas excéder 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.~~

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante [sur une propriété riveraine](#) de hauteur supérieure [à 4 mètres](#), la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente [au bâti sur la propriété voisine](#) ~~au bâti voisin joignant la limite séparative~~, sur une [épaisseur](#) distance maximale de 10 mètres, ~~dans la limite de la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité.~~

A l'angle de deux voies ou espaces publics, la hauteur la plus élevée s'applique en retour d'angle dans la largeur de la bande de 20 mètres. Toutefois, si cette disposition devait créer une rupture volumétrique disgracieuse, une transition volumétrique doit être assurée.

### **DISPOSITIONS DIVERSES :**

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

### **Article A2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone A, en dehors de la zone Ac :

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône, ...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leur extension, sous réserve qu'elles soient implantées sur les terres de l'exploitation, à moins de 25 mètres des bâtiments agricoles existants (sauf réglementation particulière plus contraignante) et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par foyer d'exploitants (en un ou plusieurs sites).
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité<sup>2</sup> des constructions existantes.
- La construction d'abris pour animaux de loisirs dès lors que l'emprise au sol est limitée à 15 m<sup>2</sup>, que la hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage et qu'il est ouvert sur un côté au moins. Ce nombre d'abris est limité à 1 par unité foncière.
- Les locaux de vente directe dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente (base de calcul surface de plancher), sous réserve qu'ils soient accolés à l'habitation ou au bâti agricole.
- Le changement de destination des bâtiments de caractère identifiés au titre de l'article L123.3.1., sans modification, sans extension, sans surélévation du volume existant et sans que l'aspect extérieur porte atteinte à l'environnement. Le changement de destination à des fins d'industrie ou d'entreposage est interdit.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles dont la superficie est inférieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de panneaux, et sous réserve que le bâtiment soit lié et nécessaire à l'activité agricole ;
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ~~d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans. sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.~~
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

<sup>2</sup> Définition de la notion de proximité : idéalement à moins de 100 mètres sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration des terrains ou à une réglementation particulière telle que le Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) ou le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.).

~~•—Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.—~~

➤ **Dans le seul secteur Ah :**

Sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur et sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité du centre équestre :

- Les installations et constructions d'équipements de loisirs nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house ...).
- Le camping à la ferme, y compris un bloc sanitaire si nécessaire, en lien avec l'activité hippique (limité à 6 emplacements par exploitation et moins de 20 campeurs). Le camping sera dans ce cas intégré au paysage et rendu non perceptible depuis l'espace public.

---

## Article A10 - Hauteur maximale des constructions

---

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE A :**

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à :

- pour les **constructions à usage d'habitation, 5 mètres à l'égout du toit**.
- pour les **bâtiments agricoles, 8 mètres au faîtage**.
- Pour les **abris pour animaux de loisirs, 3 mètres au faîtage**.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

Néanmoins, la hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptés, ...).

### **DISPOSITIONS DIVERSES :**

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

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans~~ (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). ~~Dans ce cas,~~ la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure ~~à 4 mètres,~~ la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente ~~au bâti voisin joignant la limite séparative, sur une épaisseur distance~~ maximale de 10 mètres ~~dans la limite de la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité.~~

---

## Article Nr10 - Hauteur maximale des constructions

---

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les

plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NR :**

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **5,50 mètres au faitage**.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES :**

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

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

### **Article Nt1.10 - Hauteur maximale des constructions**

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NT1 :**

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **3 mètres à l'égout**.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES :**

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

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

### **Article Nt2.10 - Hauteur maximale des constructions**

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NT2 :**

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **2,50 mètres au faitage**.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES :**

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

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

### Article Nt3.10 - Hauteur maximale des constructions

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NT3 :**

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à une hauteur identique à celle du bâti existant dans le prolongement.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES :**

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

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

#### Article Nt4.10 - Hauteur maximale des constructions

##### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

##### **DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NT4 :**

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **3 mètres à l'égout du toit.**

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

##### **DISPOSITIONS DIVERSES :**

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

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans~~ (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

#### Article Ntg.10 - Hauteur maximale des constructions

##### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

##### **DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NTG:**

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **4 mètres à l'égout du toit.**

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

##### **DISPOSITIONS DIVERSES :**

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

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

## Article Nh10 - Hauteur maximale des constructions

### DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, *afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.*

**La hauteur se mesure depuis le terrain naturel avant travaux.**

### DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NH :

La hauteur maximale depuis le terrain naturel avant travaux des constructions est limitée à **4,5 mètres à l'égout du toit.**

Néanmoins, ~~si la construction existante est d'une hauteur supérieure, l'extension peut être réalisée en continuité (même hauteur)~~ lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante, sur une propriété riveraine de hauteur supérieure la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine sur une distance maximale de 10 mètres.

### EN ZONE NHP

La hauteur maximale depuis le terrain naturel avant travaux des constructions est limitée à **7 mètres au faitage.**

### DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ~~de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

□ **Modification de la rédaction des articles 1 et 2 des zones UA (y compris les secteurs UAb et UAc), UB, UC et AU pour intégrer les prescriptions du DAC relatives aux implantations préférentielles des commerces au sein des deux centralités principales (Saint-Pierre centre-ville et La Cotinière) et les centralités secondaires**

La commission urbanisme de Saint-Pierre d'Oléron souhaite ajuster la rédaction des articles 2 des zones UA, UB, UC et AU pour intégrer les prescriptions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Marennes Oléron notamment en matière d'implantations commerciales. Cette modification vise à rendre compatible le PLU de Saint-Pierre d'Oléron avec les dispositions du DAC approuvé par voie de modification en juillet 2013.

## ZONE UA

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de forte densité correspond aux centres de Saint Pierre et de La Cotinière, 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.

Un sous-secteur « UAb » correspond à la périphérie du centre-ville de Saint-Pierre d'Oléron et à La Cotinière dans lesquels les implantations commerciales sont également règlementées sous conditions, conformément aux dispositions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT du Pays Marennes Oléron.

Un sous-secteur « UAc » vise à réglementer les hameaux dont les caractéristiques architecturales doivent également être préservées mais dont les règles, notamment de hauteur, diffèrent quelque peu de celles des deux centres « urbains ». Dans ces secteurs, les implantations commerciales sont règlementées sous conditions, conformément aux dispositions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT du Pays Marennes Oléron.

### Article UA2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les groupes de garage ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération de construction,
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité. Néanmoins, ces installations et constructions peuvent être autorisées sans habitation ou activité préalablement établie s'ils sont situés sur un terrain situé à moins de 300 mètres d'une construction à usage d'habitation ou d'une activité détenue par la même personne physique ou morale.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

Sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

- Toute opération de construction ~~ou de lotissement~~ de ~~10~~ 8 logements ou plus ~~ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 500 m<sup>2</sup>~~ devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de

logements ~~sociaux~~ au sens ~~des 2°, 3° et 4° et 5°~~ de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (~~social public et conventionné~~), ~~arrondi au chiffre supérieur~~.

~~\* Toute opération de construction ou de lotissement de 50 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 3000 m<sup>2</sup> devra consacrer 35% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).~~

\* Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 2000 m<sup>2</sup> et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de ~~division foncière décalées~~ divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter ~~de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU~~ du 21 octobre 2013.

Cependant, cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'opérations successives dans la mesure où la première opération a répondu à cette obligation.

Dans les seuls secteurs UAb et UAç :

- Les constructions et installations destinées aux activités commerciales dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum (au total par opération).

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

## ZONE UB

### Article UB1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB:

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement,
- Les constructions et installations destinées aux activités commerciales, à l'exception de celles autorisées à l'article UB-2,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

## Article UB2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les groupes de garage ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération de construction.
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité. Néanmoins, ces installations et constructions peuvent être autorisées sans habitation ou activité préalablement établie s'ils sont situés sur un terrain situé à moins de 300 mètres d'une habitation ou d'une activité détenue par la même personne physique ou morale.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~
- L'extension des constructions et installations destinées aux activités commerciales (existantes à la date d'approbation de la présente modification n°2), dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

Sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

- Toute opération de construction ~~ou de lotissement~~ de ~~10~~ 8 logements ou plus ~~ou~~ générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins ~~500 m<sup>2</sup>~~ 600m<sup>2</sup> devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens ~~des 2°, 3° et 4° et 5°~~ de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ~~(social public et conventionné)~~, arrondi au chiffre supérieur.
- ~~Toute opération de construction ou de lotissement de 50 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 3000 m<sup>2</sup> devra consacrer 35% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).~~
- Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 3200 m<sup>2</sup> et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter ~~de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU~~ du 21 octobre 2013.

Cependant, cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'opérations successives dans la mesure où la première opération a répondu à cette obligation.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

## ZONE UC

### Article UC1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,

- Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement,
- Les constructions et installations destinées aux activités commerciales, à l'exception de celles autorisées à l'article UC-2,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

#### Article UC2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les groupes de garage ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération de construction,
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~
- L'extension des constructions et installations destinées aux activités commerciales (existantes à la date d'approbation de la présente modification n°2), dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale.

Sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

- Toute opération de construction ~~ou de lotissement~~ de ~~10~~ 8 logements ou plus ~~ou~~ générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins ~~500 m<sup>2</sup>~~ 600m<sup>2</sup> devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens ~~des 2°, 3° et 4° et 5°~~ de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ~~(social public et conventionné)~~, ~~arrondi au~~ chiffre supérieur.
- ~~Toute opération de construction ou de lotissement de 50 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 3000 m<sup>2</sup> devra consacrer 35% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné)~~
- Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 4400 m<sup>2</sup> et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter ~~de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU~~ du 21 octobre 2013.

Cependant, cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'opérations successives dans la mesure où la première opération a répondu à cette obligation.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

## ZONE AU

### Article AU1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement,
- Les constructions et installations destinées aux activités commerciales, à l'exception de celles autorisées à l'article AU-2,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les constructions nouvelles à usage artisanal,
- Les installations et travaux divers, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

### Article AU2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les groupes de garage ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération de construction,
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité. Néanmoins, ces installations et constructions peuvent être autorisées sans habitation ou activité préalablement établie s'ils sont situés sur un terrain situé à moins de 300 mètres d'une habitation ou d'une activité détenue par la même personne physique ou morale.

~~\* — Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

Sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

~~\* — Toute opération de construction ou de lotissement de 8 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 500 m<sup>2</sup> devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).~~

~~\* — Toute opération de construction ou de lotissement de 50 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 3000 m<sup>2</sup> devra consacrer 35% minimum de la surface de plancher du programme à la création de~~

~~logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné)~~

▪ **Dans les secteurs AUa :**

Toute opération de construction de 8 logements et plus générant une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> (affectée aux logements) devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 2 000 m<sup>2</sup> et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

▪ **Dans les secteurs AUb :**

Toute opération de construction de 8 logements et plus générant une surface de plancher de 600m<sup>2</sup>(affectée aux logements) devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 3 200 m<sup>2</sup> et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

▪ **Dans les secteurs AUc :**

Toute opération de construction de 8 logements et plus générant une surface de plancher de 600 m<sup>2</sup> (affectée aux logements) devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 4 400 m<sup>2</sup> et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter ~~de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU~~ du 21 octobre 2013.

Cependant, cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'opérations successives dans la mesure où la première opération a répondu à cette obligation.

Dans le seul secteur AUa (secteur centre-ville –Rue du Colonel Durand) :

- En cas d'opération d'ensemble à destination principale d'habitat de plus de 10 logements, il sera imposé la réalisation de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum (au total par opération).

Dans le seul secteur AUb (parcelle section AC n°175) :

- En cas d'opération d'ensemble à destination principale d'habitat de plus de 10 logements, il sera imposé la réalisation de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum (au total par opération).

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

□ **Adaptation du règlement de la zone Nt3 en lien avec la création d'un sous-secteur Nt3t (ancienne colonie de vacances Les Tricoles)**

L'objectif de la présente modification consiste à adapter le règlement de la zone Nt3, pour permettre d'encadrer le projet de création d'une résidence de tourisme sur le site de l'ancienne colonie de vacances des Tricoles (Cf. modification apportée au document graphique – création d'un sous-secteur « Nt3t »). L'ancienne colonie des Tricoles est composée de bâtiments existants sur lesquels seront seuls autorisés la réfection et l'extension limitée des bâtiments existants. Cette modification est compatible avec les prescriptions du SCoT du Pays Marennes Oléron sur les anciennes colonies de vacances présentes sur le territoire.

**Article Nt3.1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Nt3.2 est interdite.

➤ *Dans le seul secteur Nt3m :*

Sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- la réfection et l'extension des bâtiments existants à usage de colonies ou villages de vacances sans changement de destination.

➤ **Dans le seul secteur Nt3t :**

Sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- la réfection et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 5 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU des bâtiments et pour mise aux normes afin de créer une résidence de tourisme,
- les piscines, limitées à une par unité foncière et inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- la création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols,
- les aires de jeux et de sports destinés à l'accueil des résidents.

**Article Nt3.12 - Stationnement**

	<b>Nombre d'emplacements</b>
<b>Village de vacances.</b> <i>résidence de tourisme</i>	1 place par cellule de logement 1 parking visiteur ou employé, au moins égal à 15 % du nombre de logements
<b>Colonie</b>	Des emplacements nécessaires aux activités seront réalisés avec au moins une place pour un véhicule de transport en commun (autocar)

❑ **Modification de la rédaction des articles 1, 2, 3, 6, 9, 10, 11, 12 et 13 de la zone UX (comprenant les secteurs UXa et UXb) pour intégrer les prescriptions du DAC relatives aux implantations préférentielles des commerces au sein des Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM)**

La commission urbanisme de Saint-Pierre d'Oléron souhaite ajuster la rédaction des articles 1, 2, 3, 6, 9, 10, 11, 12 et 13 de la zone UX pour intégrer les prescriptions du DAC du SCoT du Pays Marennes Oléron notamment en matière d'implantations commerciales dans les Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM). Cette modification vise à rendre compatible le PLU de Saint-Pierre d'Oléron avec les dispositions du DAC approuvé par voie de modification en juillet 2013.

## ZONE UX

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est réservée aux activités artisanales, commerciales et industrielles.

Située à la périphérie du centre de Saint-Pierre d'Oléron, notamment le long de la RD 734, elle en marque l'entrée, c'est pourquoi elle doit être lisible et plantée (~~notion de « vitrine économique »~~).

Cette zone est divisée en 2 secteurs :

- **Le secteur UXa**, concerne ~~la zone~~ les deux Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) définies dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT du Pays Marennes Oléron. Il concerne la zone située le long de la RD 734 et la rue des Mirouelles. Elle concerne la première bande bâtie. L'intégration paysagère des bâtiments d'activités est recherchée.
- **Le secteur UXb**, concerne tous les autres bâtiments ~~les secteurs~~ d'activités artisanales et industrielles ~~situés à l'arrière de la RD 734~~, et notamment ceux situés dans la zone artisanale de l'Oumière et ceux situés dans le secteur des « Mirouelles ».

### Article UX1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UX :

- Les installations et travaux divers, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les constructions et installations soumis à autorisation ICPE,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage d'habitation et les logements de fonction, ~~et leurs annexes sauf bâti identifié au titre de l'article L123-3-1~~,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,

- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

## Article UX2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

### Non-réglémenté

Dans la seule zone UXa, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes (légalement édifiées avant l'approbation du PLU) dont la destination est interdite à l'article 1 et si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances,
- Les constructions à usage d'activités commerciales d'une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>,
- Les entrepôts s'ils sont liés aux activités commerciales autorisées dans le secteur UXa et aux besoins des activités artisanales et industrielles existantes avant la date d'approbation du présent PLU,
- Les activités de bureaux, de services et d'hôtellerie, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone,
- Les activités artisanales et industrielles sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances excessives au voisinage,
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général.

Dans la seule zone UXb, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes (légalement édifiées avant l'approbation du PLU) dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances,
- Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances excessives au voisinage,
- Les entrepôts s'ils sont liés aux activités artisanales et industrielles autorisées dans le secteur UXb et aux besoins des activités commerciales existantes avant la date d'approbation de la modification n°2 du PLU,
- Les activités commerciales (show-rooms) dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment avec une limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général.

## Article UX3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Cf. [Arrêté du 31 janvier 1986](#)
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre

des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. Arrêté du 31 janvier 1986

5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. Les nouveaux accès directs débouchant sur la route départementale n°734 sont interdits, sauf impossibilité technique.
7. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.
8. La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.
9. Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

#### Article UX6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à ~~4 mètres minimum~~ 2 mètres minimum de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.

Une implantation différente sera possible pour des raisons techniques liées à l'activité ou à la circulation sur la parcelle.

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

~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

#### Article UX7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 4m$  mini).

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

3. Lorsque la construction existante légalement autorisée bénéficie d'une servitude d'égout ou ne respectant pas les règles ci-dessus définies, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de l'existant.

~~4. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

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

## Article UX9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

## Article UX10 - Hauteur maximale des constructions

### DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX :

~~Dans la zone UXa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 au faitage, depuis le terrain naturel avant travaux.~~

~~Dans la zone UXb, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout ou 8 mètres à l'acrotère, depuis le terrain naturel avant travaux.~~

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout ou 9 mètres à l'acrotère, depuis le terrain naturel avant travaux.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine, sur une épaisseur distance maximale de 10 mètres.

### DISPOSITIONS DIVERSES :

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, revêtements et couleurs, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

## Article UX11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement, et notamment les dispositions relatives à l'économie, les zones d'activités, la grande distribution et l'artisanat et les dépôts ; les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, les prescriptions du présent article UX11 sont opposables.

### DISPOSITIONS GENERALES :

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

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

Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

### **1) Devantures et vitrines :**

- La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples : les dites façades devront être réalisées en matériaux résistants de qualité.
- En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.
- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.
- La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.
- Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées et privilégiées dans le cas de nouvelle réalisation.
- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.

### **2) Les matériaux**

- Les bâtiments seront de préférence en enduit de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres matériaux, finitions ou teintes pourront être acceptées.

### **3) Les toitures**

- Les toitures seront de préférence en tuiles de terre cuite creuses (du type tiges de botte) ou à emboîtement à courant creux ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. [L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sera privilégiée.](#)
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente de 33%.

- Les toitures terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- Les toitures terrasses et les toitures en bac acier seront impérativement munies de panneaux solaires ou photovoltaïques pour les pans bénéficiant d'une exposition favorable à cette technique.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti.

#### **4) Les clôtures**

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux cohérents avec les dispositions précisées ~~dans cet article UX11.~~

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Elles seront perméables dans les zones submersibles (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront :

- en mur plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles) éventuellement recouverts d'une tuile posée dans le sens de la longueur.
- en mur bahut d'une hauteur d'un mètre maximum et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ou d'une claire-voie en bois peint.
- En grillage tendu sur piquets métalliques, pouvant être doublé d'une haie vive composée d'essences locales.
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

---

#### **Article UX12 - Stationnement**

---

##### **1- Normes à respecter :**

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public.

##### **2 – Normes minimales :**

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

Des emplacements pour le stationnement des deux roues seront prévus en dehors des circulations.

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

La recherche de perméabilité dans la réalisation des aires de stationnement devra être privilégiée (dalle gazon à la place de l'enrobé ou ciment).

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
<b>Entrepôt</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place
<b>Bureaux, commerces ou services</b>	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places
<b>Restaurant</b>	1 place par tranche de 4 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 80 premiers m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hôtel, résidence hôtelière</b>	1 place par chambre

### 3 – Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

### 4 – Autres dispositions :

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

~~Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme).~~

## Article UX13 - Les espaces libres et les plantations

1. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Au moins 13% de la superficie du terrain d'assiette d'une superficie minimum de 5 000m<sup>2</sup> doit être consacrée à la mise en place de plantations absorbantes et de végétation.
3. Une bande de 2 mètres de large devra être traitée en pleine terre, engazonnée et plantée, le long des voies.
4. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

- 5.** Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- 6.** Les dépôts seront obligatoirement entourés d'une haie vive à feuilles persistantes de 2 mètres de hauteur.
- 7.** Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 8.** Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
- 9.** Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

## □ **Intégration d'un nouveau chapitre relatif à la zone « AUp » créée sur le secteur de La Cotinière**

L'objet de la présente modification consiste à insérer dans le corps du règlement écrit un chapitre consacré au nouveau secteur « AUp » créé au document graphique. En effet, en lien avec les modifications portées au règlement graphique, soit le reclassement de la zone 1AUb (fermée à l'urbanisation) de La Cotinière en zone AUp (ouverte à court/moyen terme), le règlement doit être parallèlement complété pour y introduire des dispositions qui s'appliqueront à la zone d'urbanisation. Pour rappel (Cf. partie consacrée aux modifications du zonage), une zone AUp a été créée au regard des besoins d'expansion du Port de pêche de La Cotinière, considéré comme le 3<sup>ème</sup> port de pêche de France. Cette zone comprenant déjà des constructions liées au port, la municipalité a souhaité restituer cette zone aux activités de pêche, économie majeure de l'île d'Oléron. Pour ce qui concerne le règlement de la zone AUp, celui-ci se base sur le règlement de la zone UP déjà existant dans le règlement écrit.

# ZONE AUp

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AU est une zone naturelle non ou insuffisamment équipées, destinées à recevoir une urbanisation future organisée, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie, ...). Elle est située au cœur ou en continuité d'espaces urbanisés, principalement autour des secteurs U, notamment autour des centres de Saint-Pierre et La Cotinière.

**La zone AUp** est réservée aux activités portuaires du Port de pêche de La Cotinière. Elle est située à proximité immédiate du port de Saint-Pierre d'Oléron, occupé par des constructions aujourd'hui à l'abandon et accueillant par le passé les activités économiques liées à la pêche maritime, l'ostréiculture et l'aquaculture.

## Article AUp-1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUp :

- Les constructions nouvelles et réhabilitations non liées à l'activité portuaire, ostréicole ou aquacole,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les piscines, les abris de jardin,
- Les dépôts non liés à l'activité portuaire,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

## Article AUp - 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires à l'activité portuaire ou au développement des activités de pêche, ostréiculture ou aquaculture.
- La construction des ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du port et des activités nautiques tels que les cales, terres pleins, appontements, sanitaires.
- Les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau.
- Les ouvrages de défense contre la mer (digue,....)
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

## Article AUp - 3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

## Article AUp - 4 - Conditions de desserte par les réseaux

### 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2. Eaux d'assainissement :

- *Eaux usées*

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, l'agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail peut être saisie, à la demande du préfet.

Les effluents professionnels (garages à bateaux, conditionnement des produits de la mer, etc.) devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur, après avis des services compétents.

#### **- Eaux pluviales**

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Il pourra être utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des eaux de toitures).

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus conformément au Recueil des Usages Locaux :

*"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts..."*,  
*"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."*

### **3. Réseaux divers :**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

#### **Article AUp - 5 - Caractéristique des terrains**

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

#### **Article AUp - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

#### **Article AUp - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives.
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
3. En fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter sur la limite ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
4. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

## Article AUp - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article AUp - 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## Article AUp - 10 - Hauteur maximale des constructions

### DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUP :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **7,50 mètres au faitage** depuis le terrain naturel avant travaux. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour des motifs d'adaptation au sol et lorsque des impératifs techniques particuliers, en raison des caractéristiques des constructions, l'exigent.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, revêtements et couleurs, ...).

### DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

## Article AUp - 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de l'île d'Oléron.

**Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron »** annexée au présent règlement. En outre, les prescriptions du présent article sont opposables.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale du port et l'harmonie du paysage. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront de deux types :

- Mur bahut en maçonnerie, doublé d'une haie vive (composée d'essences locales)
- Grillage tendu sur poteaux piquets métalliques pouvant être doublé d'une haie vive (composée d'essences locales).

---

#### Article AUp - 12 - Stationnement

---

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

---

#### Article AUp - 13 - Les espaces libres et les plantations

---

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

---

#### Article AUp - 14 - Le coefficient d'occupation du sol

---

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

❑ **Modification du règlement du secteur « Nec » réservé au cimetière communal pour autoriser l'extension limitée des constructions existantes**

En lien avec la suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°1 destiné à l'extension du cimetière communal de Saint-Pierre d'Oléron, la commune souhaite apporter un complément de rédaction à l'article 2 de la zone « Ne ». Une partie de l'emplacement réservé n°1 avait été positionnée sur une construction existante à usage d'habitation sans lien avec le cimetière. La commune souhaite modifier le règlement du secteur « Nec » pour permettre notamment une extension limitée de cette construction existante et légalement autorisée. (Cf. partie présentant les modifications apportées au règlement graphique).

**Article Ne2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

➤ **Dans le seul secteur Nec :**

- Les constructions nécessaires à l'exercice du service public (entrepôt de matériel, columbarium, sanitaires...).
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU et de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension), sans création de nouveaux logements.

➤ **Dans le seul secteur Nel :**

- Les installations et activités de loisirs en lien avec l'activité du château de Bonnemie.
- Les aménagements nécessaires à la gestion, la remise en état et l'éventuelle reconstruction d'éléments du patrimoine altérés, y compris le changement d'affectation (hors activités commerciales, artisanales, d'hébergement, de restauration, ...) sans extension (avec une tolérance uniquement pour mise aux normes).
- Les aménagements légers (chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public).

➤ **Dans le seul secteur Nep :**

Sont autorisées sous réserve de prise en compte des prescriptions relatives à la servitude d'utilité publique AS1 pour la protection du forage de l'Aubier :

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône, ...) dans la mesure où elles ne compromettent pas la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- Le changement de destination des bâtiments de caractère identifiés au titre de l'article L123.3.1., sans modification, sans extension, sans surélévation du volume existant et sans que l'aspect extérieur porte atteinte à l'environnement. Le changement de destination à des fins d'industrie ou d'entreposage est interdit.

➤ **Dans le seul secteur Neu :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public de collecte et de traitement des eaux usées (bureaux, sanitaires, espace d'accueil, unités de traitement).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public de gestion et de collecte des eaux pluviales (bassin de rétention, lagunage,...).

**□ Ajustement de la liste des emplacements réservés insérée à la fin du règlement (pièce 4.1. du dossier de PLU)**

La municipalité de Saint-Pierre d'Oléron souhaite mettre à jour le tableau des emplacements réservés inséré à la fin du règlement du PLU. En effet, les modifications apportées au plan de zonage (Cf. partie présentant les modifications apportées au document graphique) nécessite de mettre à jour ce tableau récapitulatif des différents emplacements réservés positionnés sur la commune.

**AVANT :**

<b>Tableau des Emplacements Réservés</b>			
<b>Numéro</b>	<b>Destination</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Surface (en m<sup>2</sup>)</b>
1	Agrandissement du cimetière	Commune	25136
2	Traitement des eaux pluviales sous forme de lagunage	Commune	52129
3	Traitement des eaux pluviales	Commune	2610
4	Traitement des eaux pluviales	Commune	12072
5	Traitement des eaux pluviales	Commune	12510
6	Agrandissement du complexe sportif	Commune	1868
7	Traitement des eaux pluviales (emprise 15m)	Commune	11894
8	Plan Vélo II - Réalisation de pistes cyclables (emprise 2m)	Communauté de communes	6695
9	<del>Plan Vélo II - Réalisation de pistes cyclables (emprise 2m)</del>	<del>Communauté de communes</del>	4872
10	Plan Vélo II - Réalisation de pistes cyclables (emprise 2m)	Communauté de communes	954
11	Extension des équipements scolaires, pré-scolaires ou para-scolaires	Communauté de communes	1637
12	Sécurisation du carrefour	CG17	1303
13	Aménagement piéton / cycle	Commune	153
14	Traitement des eaux pluviales	Commune	4692
15	Traitement des eaux pluviales	Commune	65686
16	Création d'une voirie (emprise 8m)	Commune	4920
17	Programme logements sociaux et aire de stationnement	Commune	6704
18	Parking	Commune	13915
19	Création d'un masque végétal aux abords de la zone du Perrotin	Commune	1226
20	Création d'une voie de liaison (emprise 6m)	Commune	910
21	Création d'un parking	Commune	7085
22	Création d'une voie (emprise 8m)	Commune	1506

Réalisé

**APRES :**

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (en m <sup>2</sup> )
1	Agrandissement du cimetière	Commune	23644
2	Traitement des eaux pluviales sous forme de lagunage	Commune	52042
3	Traitement des eaux pluviales	Commune	2606
4	Traitement des eaux pluviales	Commune	12036
5	Traitement des eaux pluviales	Commune	12482
6	Agrandissement du complexe sportif	Commune	1868
7	Traitement des eaux pluviales (emprise 15m)	Commune	12158
<del>8</del>	<del>Plan Vélo II – Réalisation de pistes cyclables (emprise 2m)</del>	<del>Communauté de communes</del>	<del>6702</del>
<del>9</del>	<del>Plan Vélo II – Réalisation de pistes cyclables (emprise 2m)</del>	<del>Communauté de communes</del>	<del>4872</del>
10	Plan Vélo II - Réalisation de pistes cyclables (emprise 2m)	Communauté de communes	954
11	Extension des équipements scolaires, pré-scolaires ou para-scolaires	Communauté de communes	1639
12	Sécurisation du carrefour	CG17	1305
13	Aménagement piéton / cycle	Commune	154
14	Traitement des eaux pluviales	Commune	4684
15	Traitement des eaux pluviales	Commune	65568
16	Création d'une voirie (emprise <del>8m</del> 6 mètres)	Commune	2814
17	Programme logements sociaux et aire de stationnement	Commune	6691
18	Parking	Commune	13899
19	Création d'un masque végétal aux abords de la zone du Perrotin	Commune	1374
20	Création d'une voie de liaison (emprise 6m)	Commune	905
21	Création d'un parking	Commune	7072
22	Création d'une voirie (emprise 8m)	Commune	1501
23	Installation de cirques et arts forains	Commune	1988
24	Aménagement du carrefour entre l'Avenue de Bonnemie (RD734) et la Route des Chateliers	Commune	11731
25	Aménagement du carrefour entre la rue du Colonel Durand et la rue Raymond Gransart	Commune	60
26	Aménagement du carrefour entre la rue de Verdun et l'avenue du Général Leclerc	Commune	50
27	Aménagement du carrefour entre la route de Sauzelle et la rue de la Borderie	Commune	3029

❑ **Mise à jour du chapitre relatif à l'inventaire des éléments de patrimoine bâti ou végétaux au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme**

L'objet de la présente modification consiste à rappeler la nouvelle référence du Code de l'Urbanisme correspondant à l'ancien article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

## Liste des éléments remarquables au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1-5, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

**7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.**

Ils concernent les éléments suivants :

- *Le bâti balnéaire et art-déco*
- *Le micro-patrimoine : clôture, puits, décors, cimetière...*
- *Les moulins*
- *Le bâti industriel*
- *Les clos des maisons caractérisé par un muret à l'alignement et son jardin d'agrément*
- *Les bâtiments à escaliers extérieurs*
- *Le bâti agricole*
- *Les maisons bourgeoises*
- *les perspectives remarquables ....*

[Nouvelle référence du Code de l'Urbanisme jusqu'au 01/01/2016](#)

### **Article L123-1-5**

*III.- Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :*

*2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;*

## □ Ajustement du chapitre « Définition » inséré à la fin du règlement (pièce 4.1. du dossier de PLU)

La commission urbanisme de Saint-Pierre d'Oléron souhaite mettre à jour les définitions insérées à la fin du règlement d'urbanisme du PLU. En effet, les modifications apportées au règlement, notamment sur la suppression du COS et des surfaces minimales des terrains (Cf. partie I de la présente note de modifications) nécessite de mettre à jour ce chapitre.

# Définitions

Ce lexique n'est pas exhaustif : il offre des éléments de réponses et de définitions de termes techniques employés par le présent document d'urbanisme. Des références juridiques sont également données, sur la base du droit en vigueur à la date d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

## CES = Coefficient d'Emprise au Sol

- ~~Article R\*420-1 : Créé par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 – art. 2~~ Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4

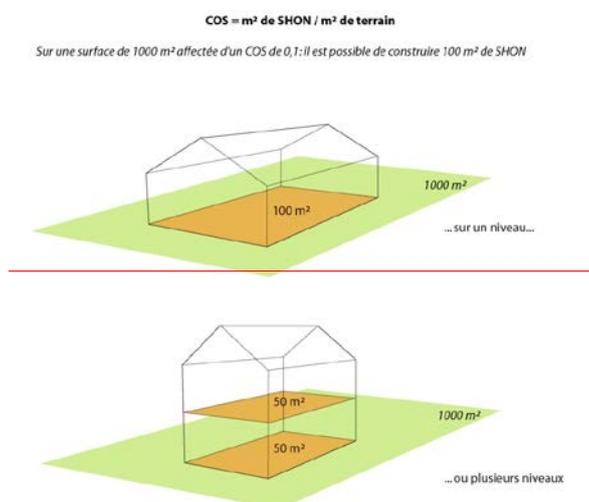
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

~~Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.~~

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.

## ~~COS = Coefficient d'Occupation des Sols~~

~~Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport entre la surface de plancher et la surface de la parcelle.~~



- ~~Article R.123.10 du Code de l'Urbanisme (décret n°2001-260 du 27 mars 2001, art.1<sup>er</sup>)~~

~~« 1° Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de (décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, art. 6, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012) « surface de plancher » ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.~~

~~2° Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La (décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, art. 6, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012 « surface de plancher » ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.~~

~~3° Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie de la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.~~

~~4° Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.~~

~~5° Dans ces zones ou parties de zones, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9 (décret n°2004-531 du 9 juin 2004, art 2-VIII) « Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti. »~~

~~6° Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées ».~~

## Logement aidé

### ▪ Article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :

1° Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés, à compter du 5 janvier 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;

2° Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, ou appartenant à d'autres bailleurs, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

3° Les logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets ainsi que les logements à usage locatif construits à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable dans des conditions fixées par le présent code ; l'octroi de ces aides ou de la décision favorable est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

4° Les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

5° Les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux logements mentionnés aux 2° et 3° ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ;

6° Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret.

*Pour les prêts ou les contrats de location-accession signés à compter du 1er janvier 2016, les 1° et 6° du présent article ne sont applicables que si le montant total des ressources perçues par le ménage est inférieur de plus de 30 % au montant des ressources du ménage évaluées à la date de signature.*

## Modifications apportées au plan de zonage

- ❑ **Ajustement des limites des zones « UA » (création d'un secteur « UAb ») et des secteurs « UXa » et « UXb » en vue d'assurer la compatibilité du PLU avec les dispositions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT du Pays Marennes Oléron approuvé par voie de modification en Juillet 2013**

Le Pays de Marennes Oléron (composé de deux communautés de communes) est recouvert par un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en Décembre 2005. Le SCoT contient un volet « aménagement commercial » à travers le Document d'Aménagement Commercial (DAC) qui vient préciser les objectifs et les orientations de localisation préférentielle des commerces sur les 15 communes du Pays Marennes Oléron. Il définit des zones d'aménagement commercial dans lesquelles il prévoit que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect des conditions qu'il fixe dans le DAC. Ce document stratégique a été réalisé ultérieurement au SCoT par voie de modification et approuvé en juillet 2013.

A travers le DAC, les élus de Marennes Oléron poursuivent un certain nombre d'objectifs qui sont les suivants :

- Préserver et conforter les centres bourgs pour leur permettre d'affirmer pleinement leurs fonctions urbaines, commerciales et de lien social indispensables à l'identité du territoire ;
- Maitriser l'étalement urbain pour préserver les paysages et tendre vers une économie de déplacement en optimisant les pôles économiques existants ;
- Limiter la consommation de foncier liée aux équipements commerciaux qui n'apportent pas toujours une valeur ajoutée pour le territoire ;
- Améliorer la qualité des zones commerciales, et par conséquent des entrées de ville, en recherchant des formes urbaines mieux intégrées et en mutualisant les aménagements.

Conformément à l'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Saint-Pierre d'Oléron doit être compatible avec les dispositions du DAC intégré au SCoT Marennes Oléron. Pour cela, la municipalité a souhaité modifier son PLU pour intégrer les dispositions du DAC. Dans le DAC, la commune de Saint-Pierre est considérée comme une centralité principale et notamment les secteurs du « Centre-ville » et de « La Cotinière ». Les secteurs de « La Perrotine », « Arceau », « Matha », « La Menounière », « La Chefmalière », « La Biroire » et « l'Ileau » sont quant à eux considérés comme des centralités secondaires.

Le DAC délimite ainsi deux Zones d'Aménagement Commercial (ZACom) majeures qui doivent être reportées au document graphique du PLU de Saint-Pierre d'Oléron. Elles représentent une surface totale de 23 ha. L'ambition consiste à encourager la densification et la requalification urbaine sur ces deux sites commerciaux situés en entrée de ville. Ces deux ZACom concernent les trois sites situés en bordure de la RD 734 :

- La zone multi-sites en bordure de la RD734 ;
- Le secteur de l'Avenue de Bel-Air ;
- Le secteur situé Route des Mirouelles.

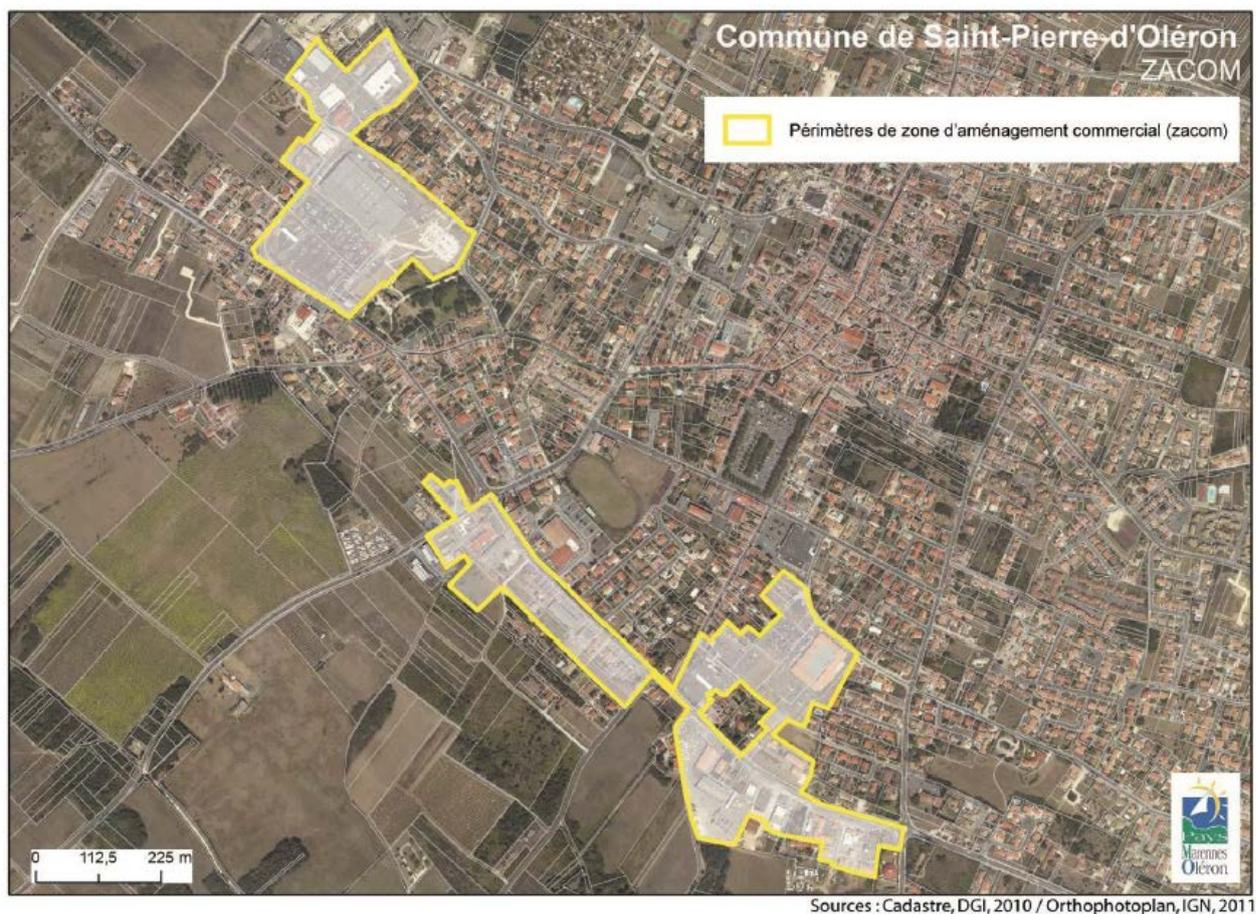
Par ailleurs, la commune comprend plusieurs centralités comme évoqué ci-dessus qui correspondent au centre-ville et à La Cotinière, mais également les villages et hameaux pour lesquels le DAC propose une gestion différenciée des implantations commerciales et des surfaces commerciales autorisées. Ces dispositions impliquent donc de revoir les limites des zones UA et UAc définies au document graphique.

Cette mise en compatibilité des deux documents (DAC et PLU) oblige à adapter les éléments graphiques suivants :

- ajuster le périmètre de la zone UX et notamment les secteurs UXa et UXb définies au plan graphique du PLU de Saint-Pierre,
- ajuster les périmètres des zones UA et et secteurs UAc en créant un sous-secteur « UAb » correspondant à la périphérie du centre-ville et La Cotinière ;
- reclasser les 3 bâtiments identifiés au titre du changement de destination n°12 et 13 en zone A – le DAC interdit tout changement de destination dans les ZACom ; (Extrait DAC : « *Sur les Zones d'Activités Economiques existantes n'accueillant pas de commerces, le changement de destination d'un bâtiment en vue de devenir un commerce est proscrit* »).

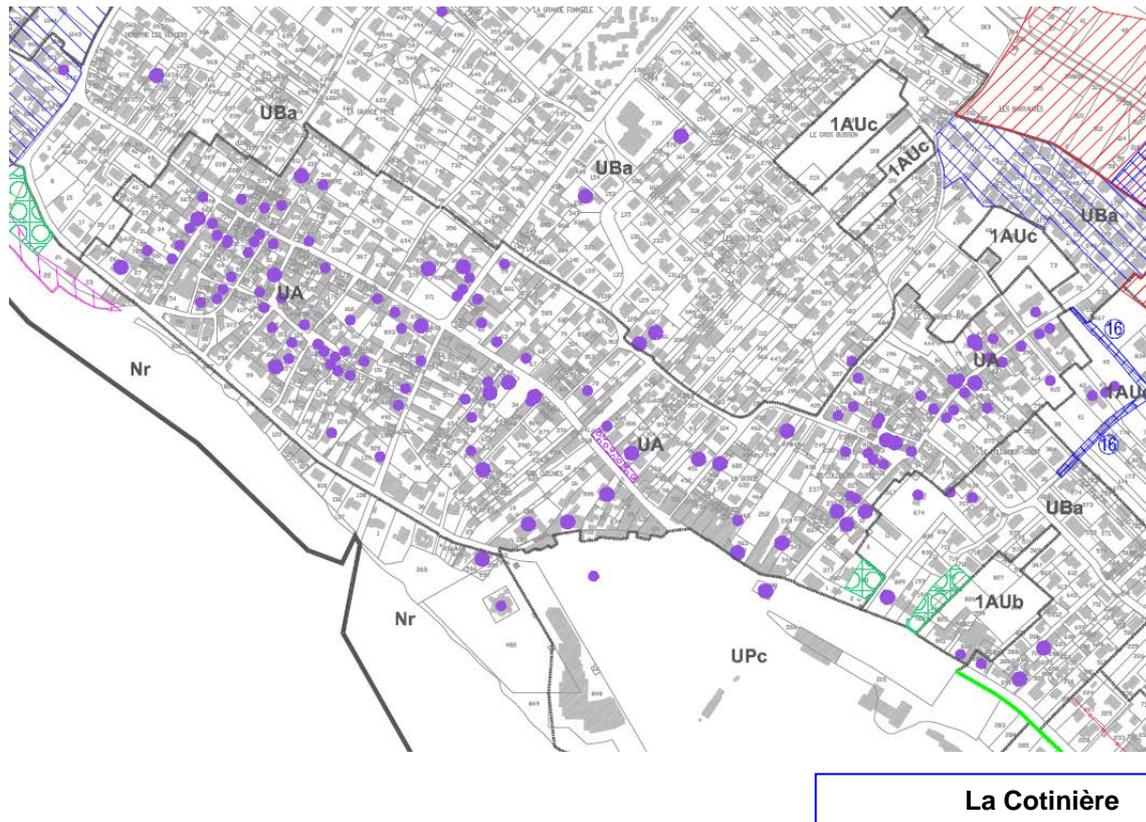
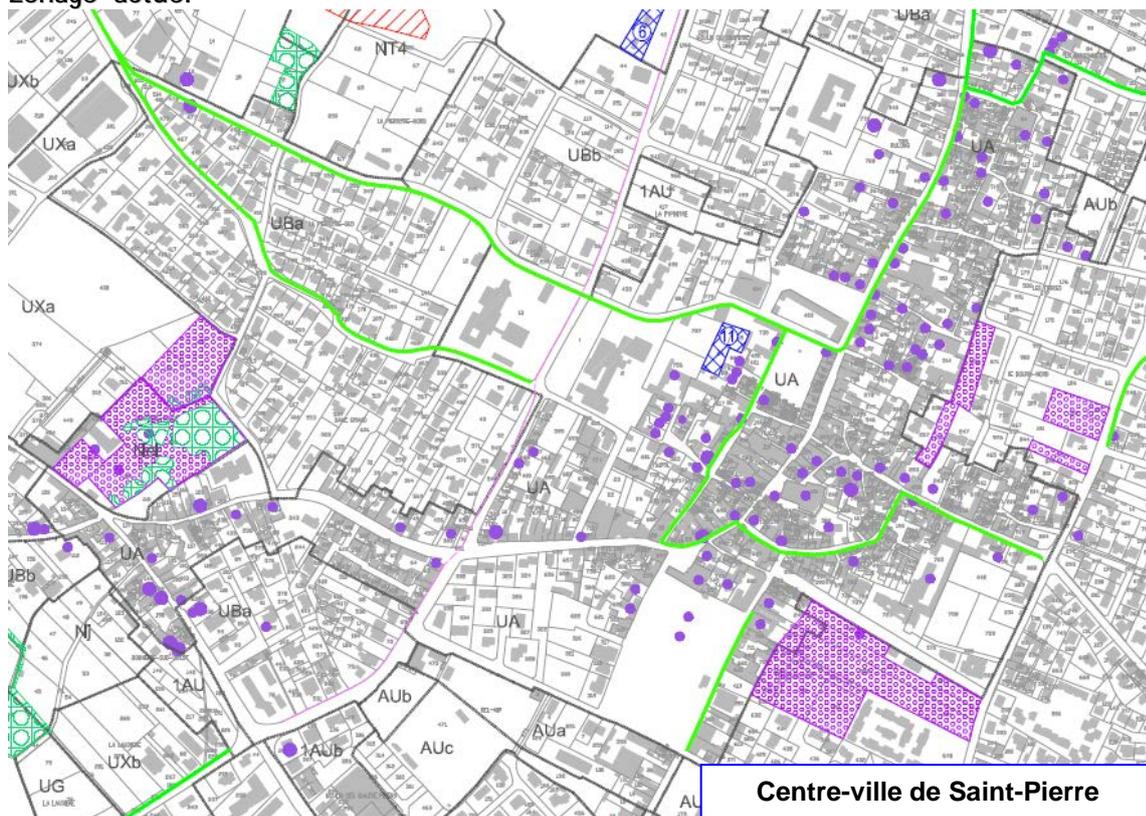
- adapter le règlement écrit pour intégrer les prescriptions du DAC en la matière dans les zones UA et UX (Cf. partie sur les modifications apportées au règlement écrit).

#### Extrait du DAC du SCOT Marennes Oléron

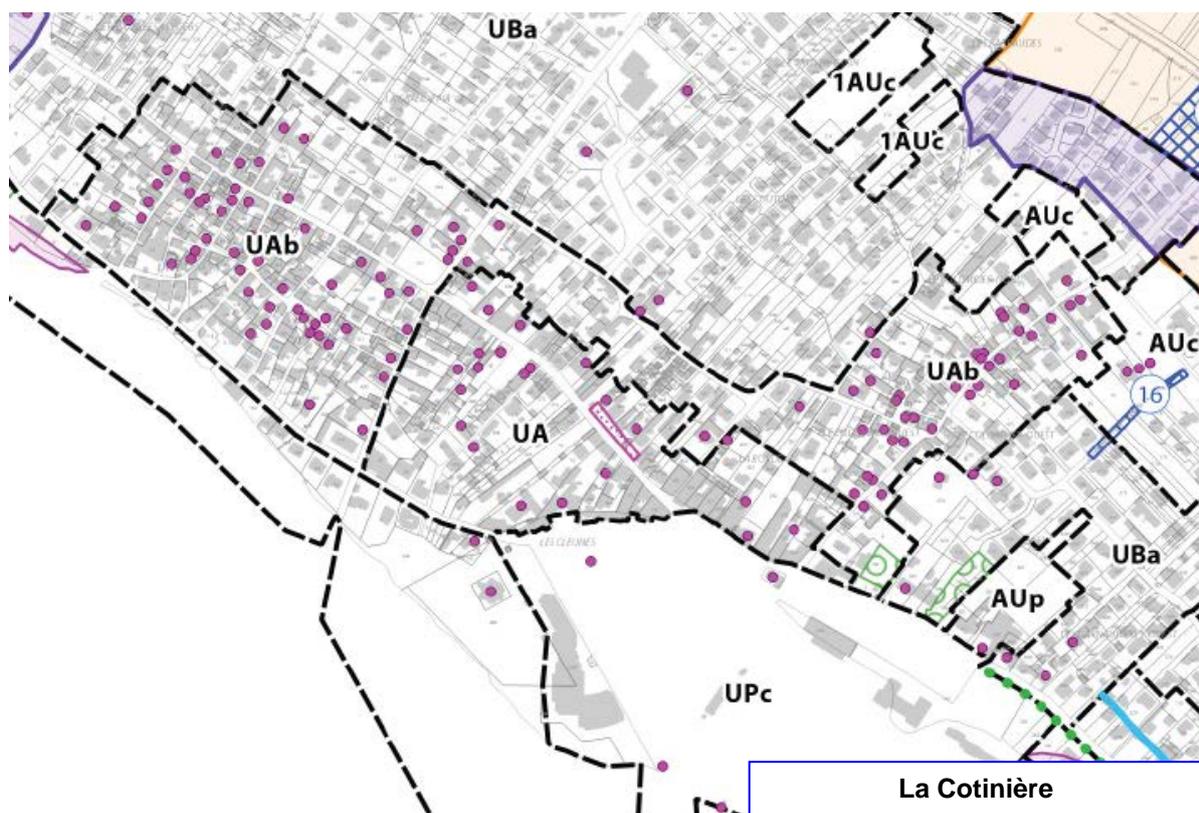
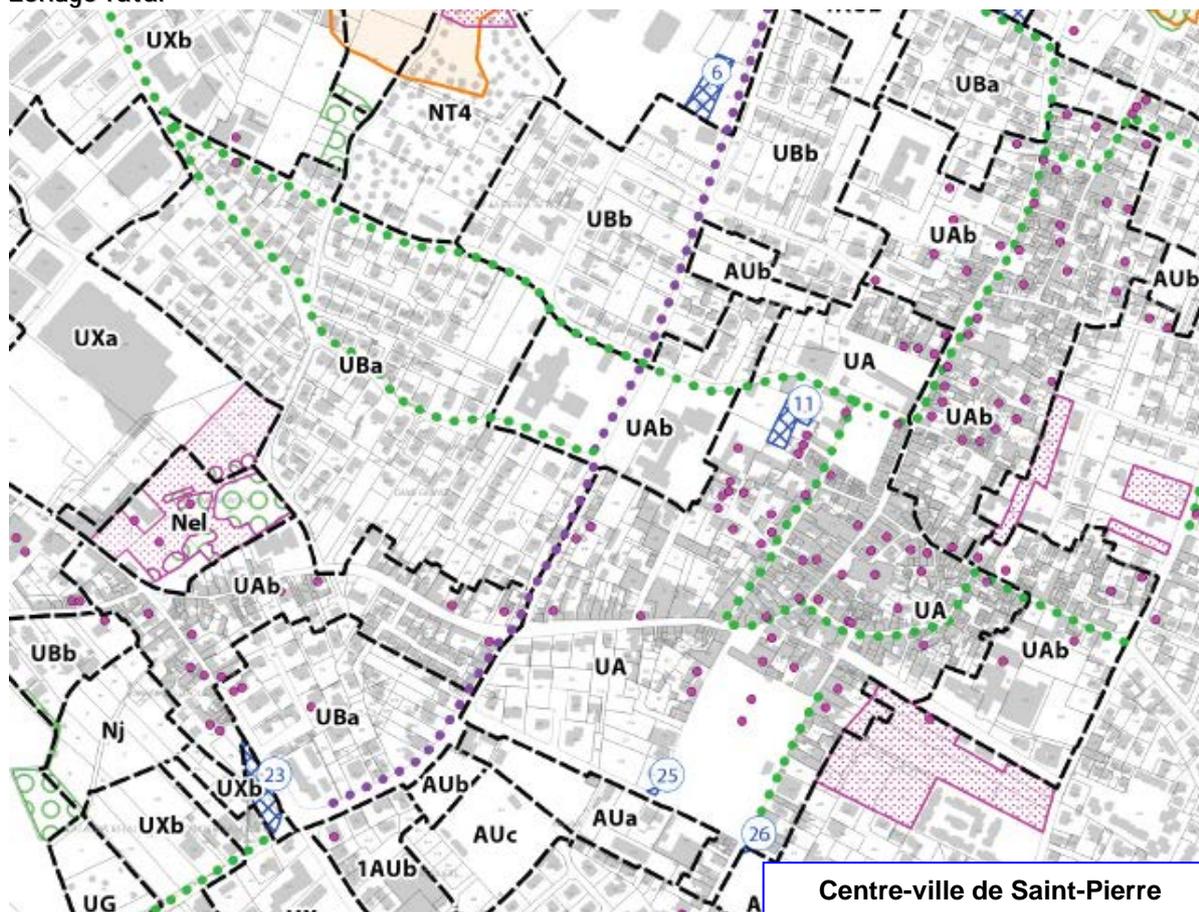


Les zones UA :

Zonage actuel

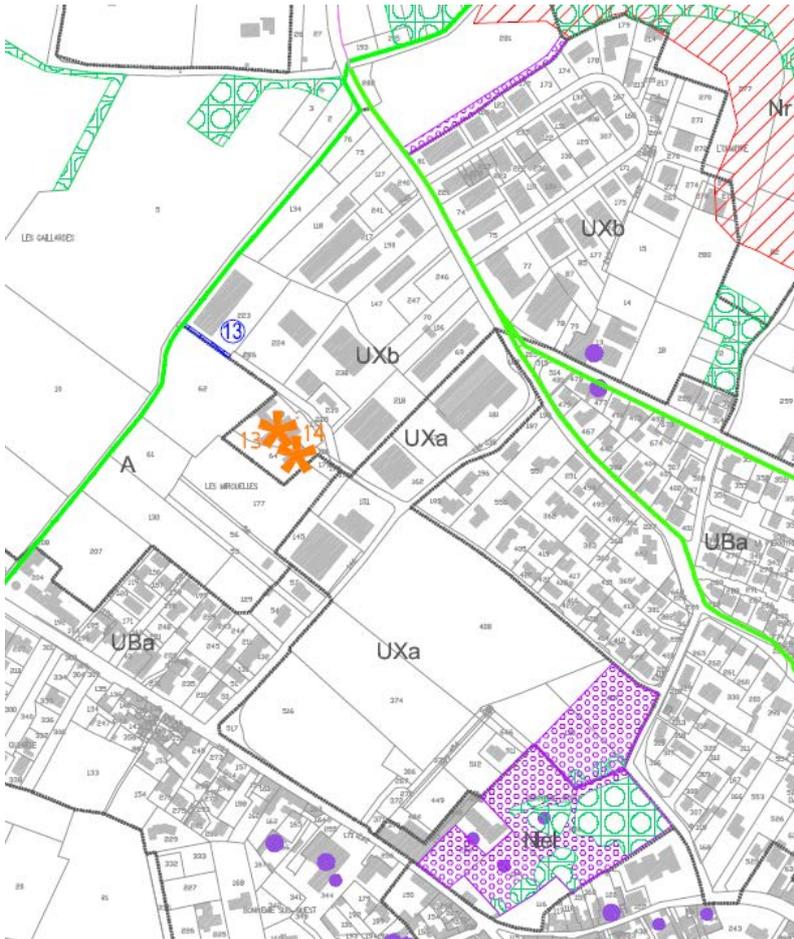
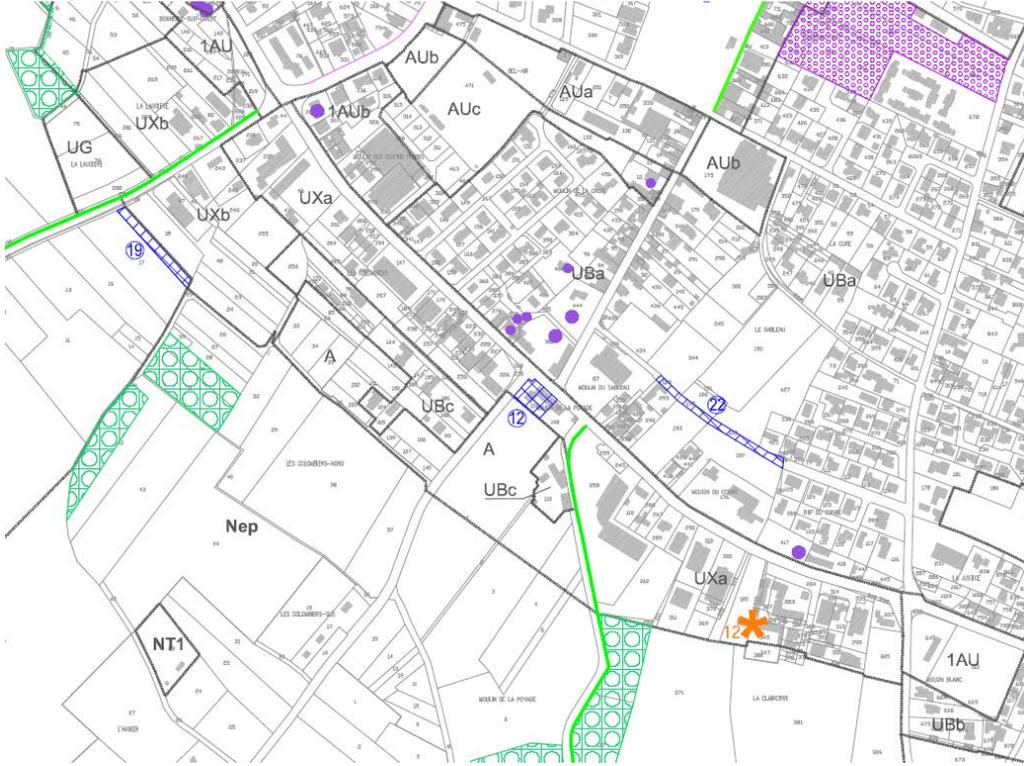


### Zonage futur

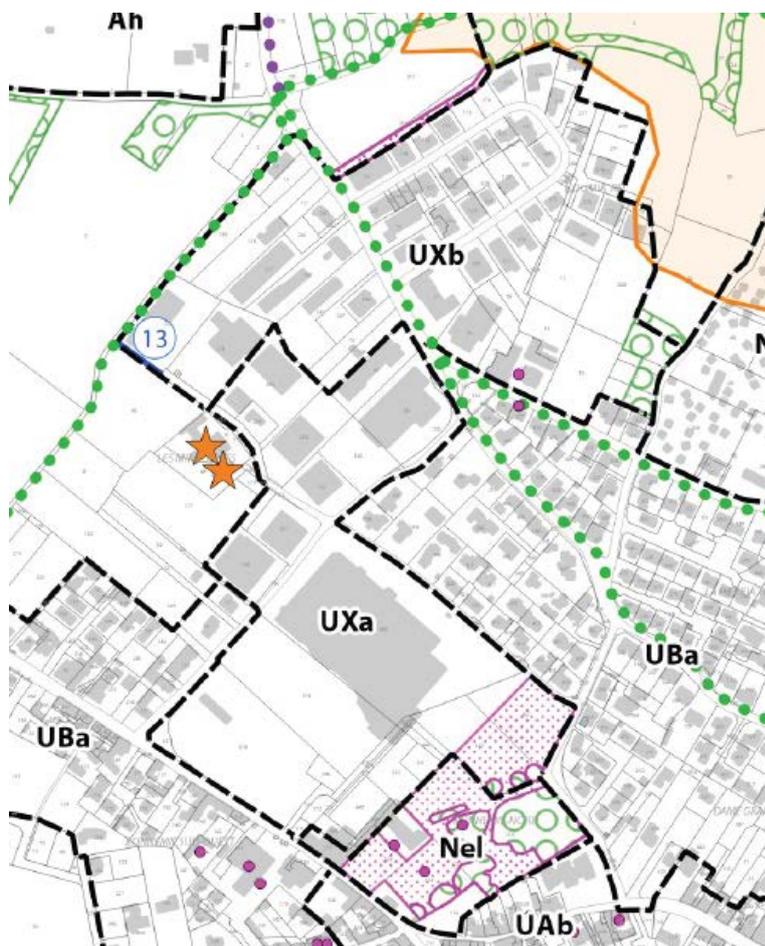
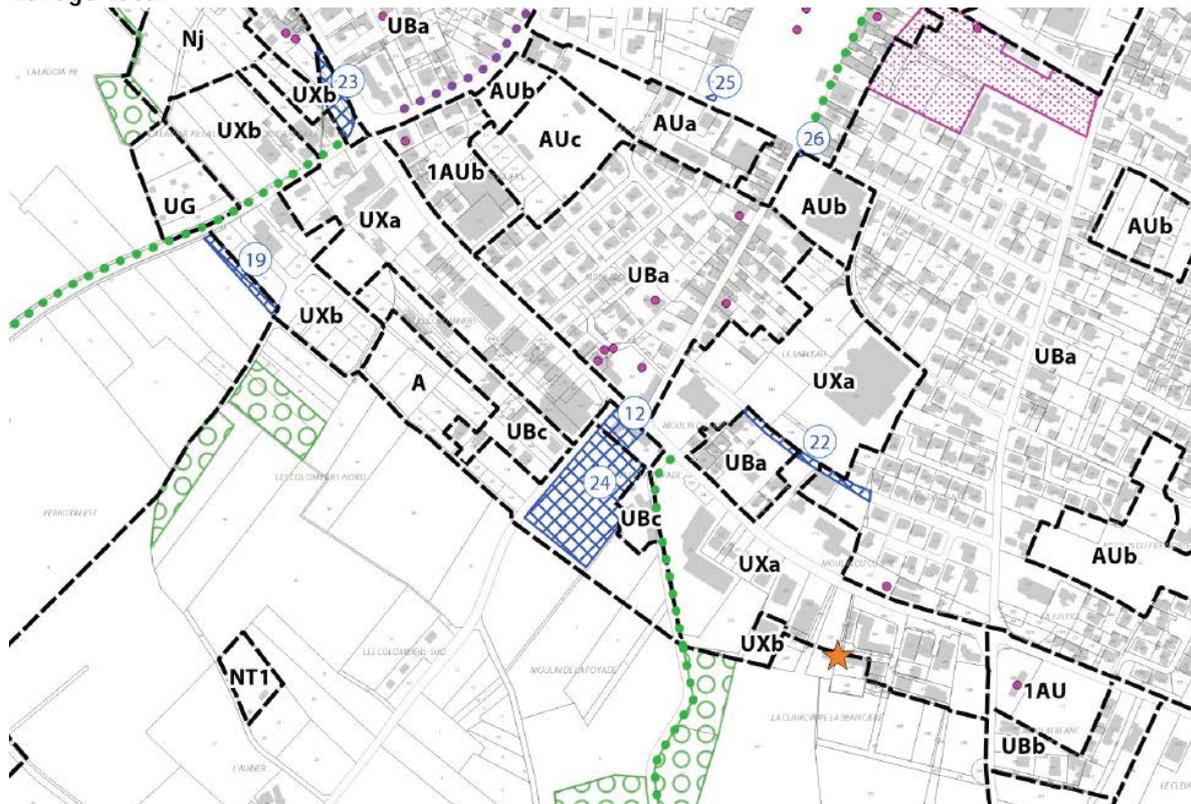


Les zones UX :

Zonage actuel



### Zonage futur

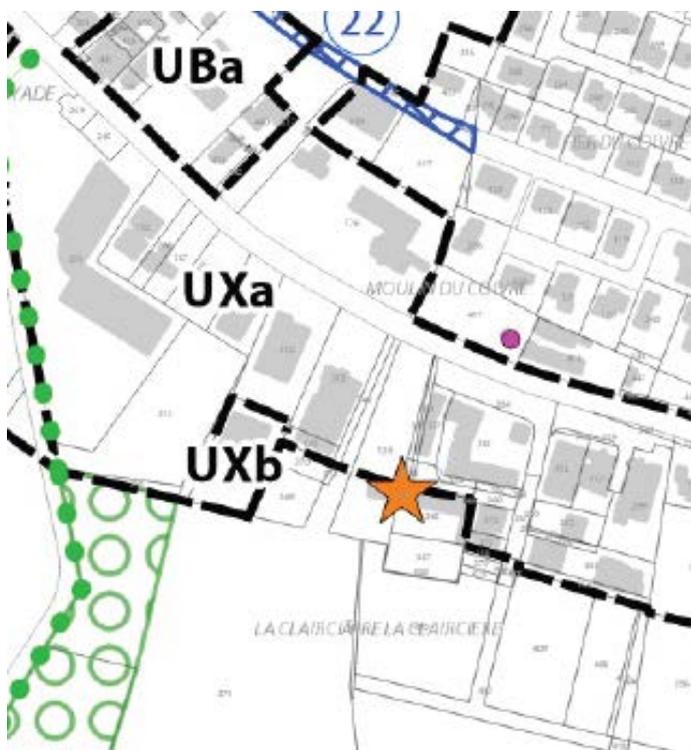
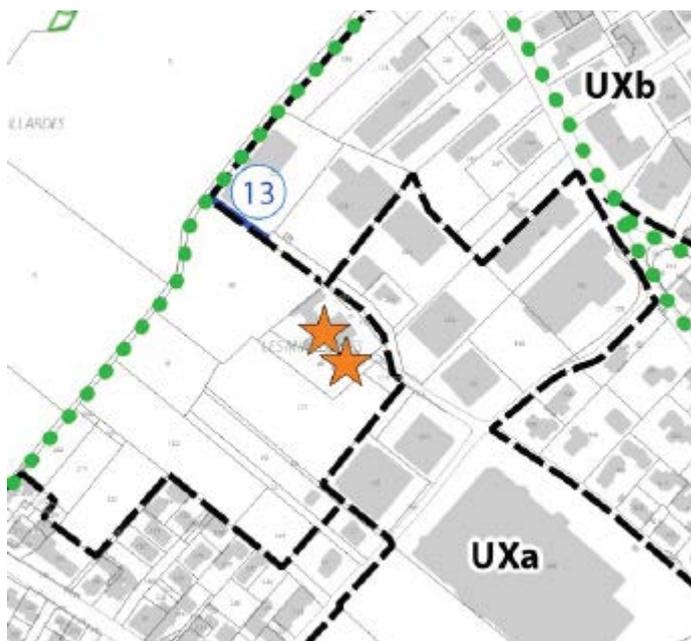


Les bâtiments identifiés au titre de l'article L123-13-1 relatif au changement de destination :

Zonage actuel



### Zonage futur

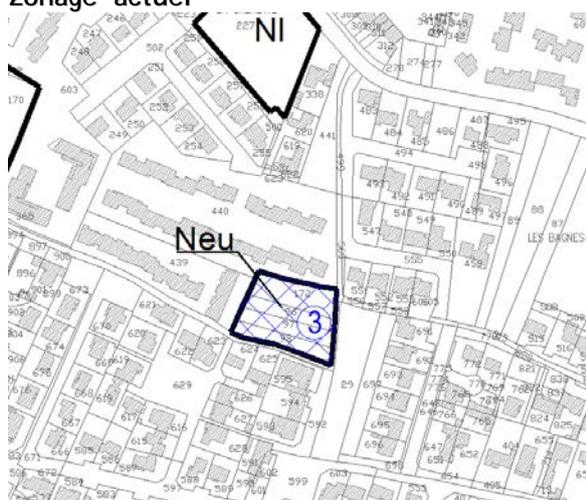


❑ **Modification du classement de la zone « Neu » située impasse des Rosiers en zone « NI »**

La commune a fait le choix au moment de l'approbation du PLU d'inscrire un emplacement réservé sur la partie terminale de l'impasse des Rosiers en vue de l'implantation future d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui vise à ne pas accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. En effet, la gestion des eaux pluviales est un enjeu important sur le territoire communal et notamment sur les secteurs d'habitat résidentiel. Pour cela, la commune a réalisé un Schéma Directeur de gestion des Eaux Pluviales.

L'objet de la modification consiste à maintenir l'emplacement réservé n°3 (ayant pour objet la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux pluviales) au document graphique, et de reclasser la zone « Neu » en zone « NI ». La commune va réaliser un espace vert pour le futur lotissement communal de 8 lots. Ce secteur a vocation à conserver son caractère naturel. La zone NL est un secteur au caractère naturel préservé dans lequel sont seules autorisées les installations permettant la pratique de sports spécifiques et les activités de loisirs.

Zonage actuel



Zonage futur



❑ **Reclassement de la zone « 1AU » en partie en « UXb » et « UAb » et création d'un emplacement réservé n°24 pour l'aménagement du carrefour entre la RD734 (Avenue de Bonnemie) et la Route des Châteliers**

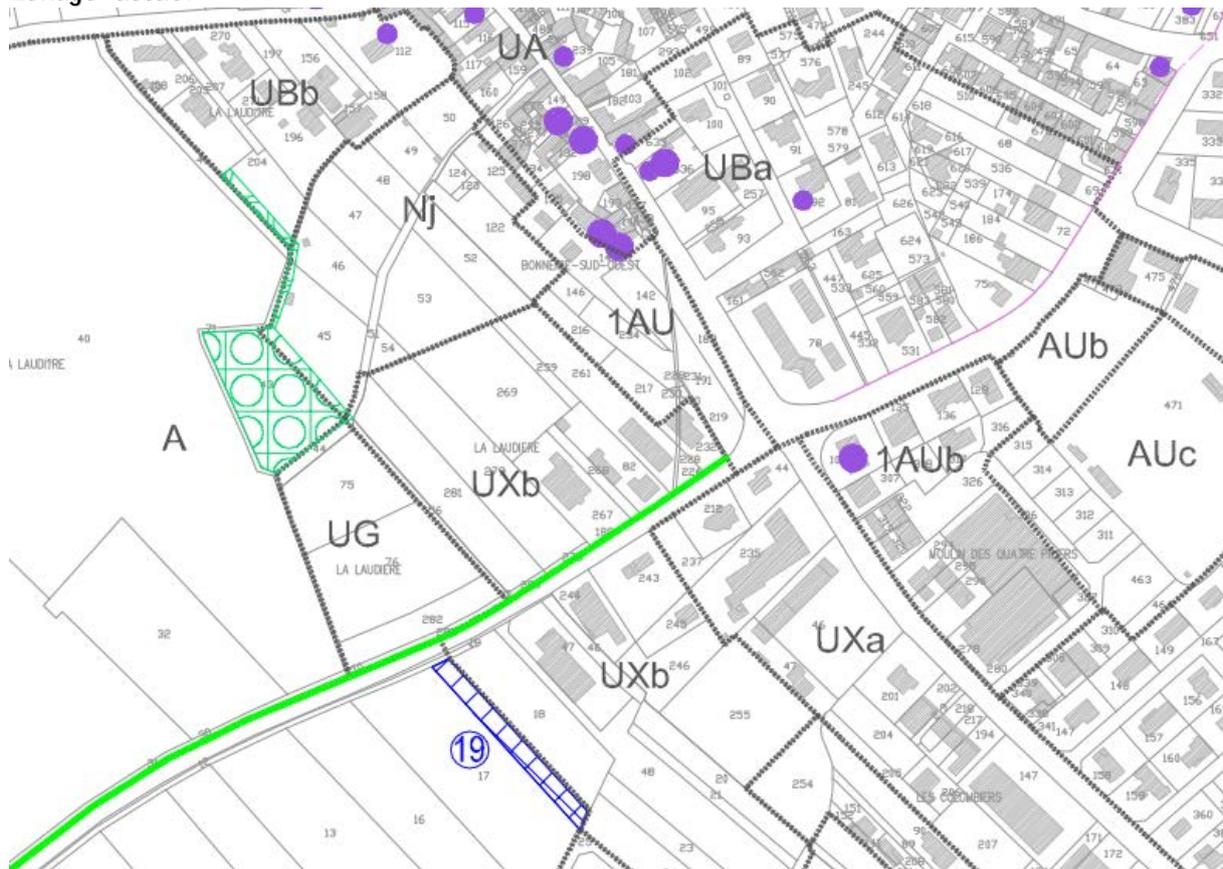
L'objet de la modification consiste à reclasser la zone 1AU (à vocation d'habitat) située à la jonction entre l'avenue de Bonnemie (RD734) et la route des Châteliers pour la reclasser en partie en zone « UXb » et « UAb ». Au regard de l'occupation actuelle de ce secteur majoritairement occupé par des activités économiques (artisanales et commerciales), la municipalité a réinterrogé la pertinence de maintenir une zone à urbaniser à vocation d'habitat. Pour cela, la commune fait le choix de reclasser ce secteur en partie à vocation économique et en partie à vocation mixte (UAb). Aussi, la commune souhaite inscrire un nouvel emplacement réservé n°24 dont le destinataire sera la commune de Saint-Pierre d'Oléron. Cet emplacement réservé est destiné à l'aménagement du carrefour entre la RD734 (avenue de la Bonnemie) et la route des Châteliers. Cet aménagement devra permettre à la fois de fluidifier le trafic routier sur un axe majeur de la commune et de sécuriser également les différents usagers de la route.

Photo aérienne

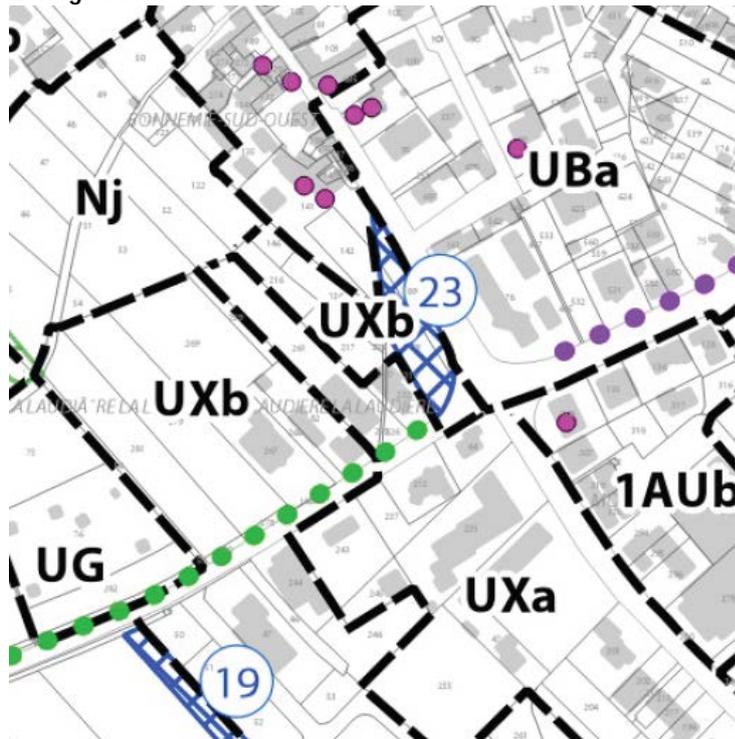


Source : Site Internet de Géoportail

### Zonage actuel



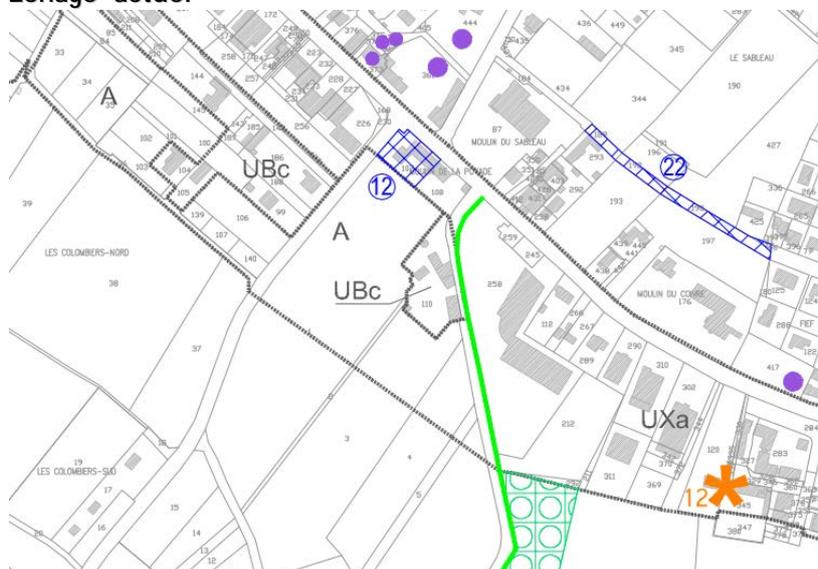
### Zonage futur



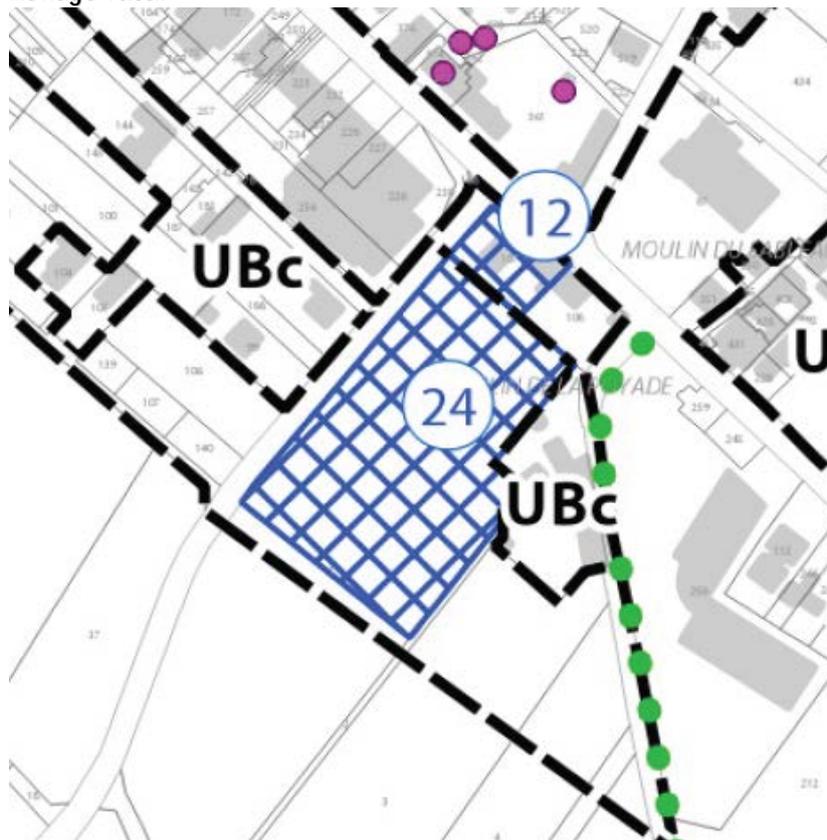
❑ **Création d'un emplacement réservé n°23 pour l'installation de cirques et arts forains**

La commune souhaite inscrire un nouvel emplacement réservé n°23 dont le destinataire sera la commune de Saint-Pierre d'Oléron. Cet emplacement réservé est destiné à l'aménagement d'une aire consacrée à l'installation de cirques et des arts forains. Chaque année, la commune de Saint-Pierre accueille une activité de cirques, néanmoins, elle ne dispose pas d'un site approprié et réservé à cet usage. Pour cela, la commune souhaite identifier un terrain situé à proximité du centre-ville destiné à recevoir ces activités annuelles et temporaires (période estivale).

**Zonage actuel**



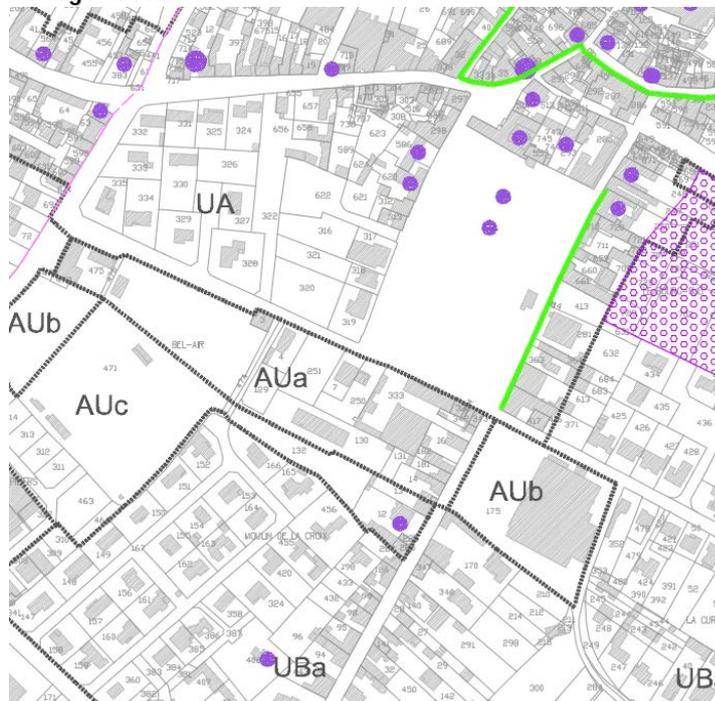
**Zonage futur**



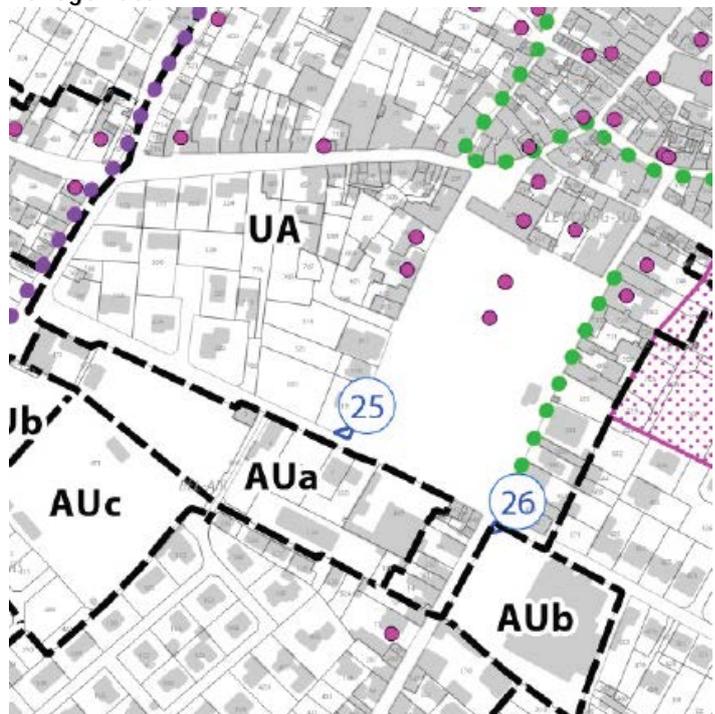
❑ **Création de deux emplacements réservés n°25 et n°26 ayant un même objet**

La commune souhaite inscrire deux nouveaux emplacements réservés au document graphique sur le secteur du centre-ville de Saint-Pierre d'Oléron. Ces deux emplacements réservés ont vocation à maintenir sur les parcelles n°319 et n°175 les pans coupés situés à la jonction entre la rue du Colonel Durand et la rue Raymond Gransart (ER n°25) et à la jonction entre la rue de Verdun et l'avenue du Général Leclerc. Ces angles de rues devront être à terme aménagés et sécurisés sur l'un des axes les plus emprunté de la commune, l'avenue du Général Leclerc. Ces emplacements réservés mesurent 10m \* 10m.

**Zonage actuel**



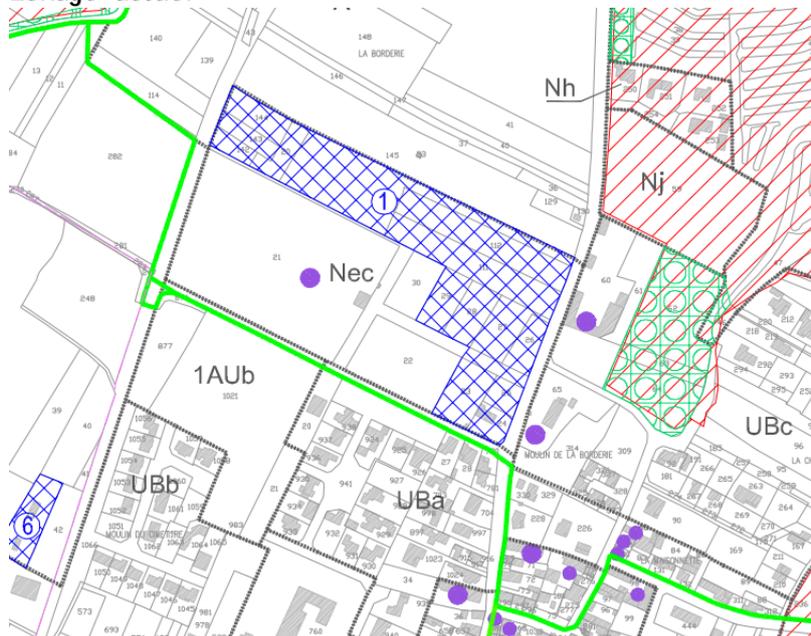
**Zonage futur**



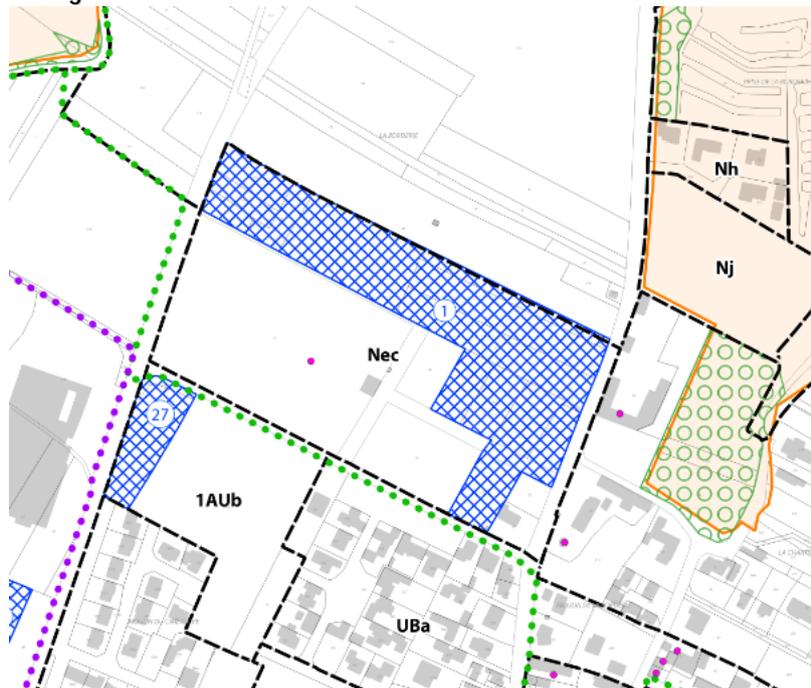
❑ **Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°1 destiné à l'extension du cimetière sur les parcelles n°24 et 25**

L'objet de la modification consiste à supprimer une partie de l'emplacement réservé n°1 destiné à l'extension du cimetière communal de Saint-Pierre d'Oléron et matérialisé sur les parcelles n°24 et 25 (section EO). Ces deux parcelles sont occupées aujourd'hui par une construction à usage d'habitation et la municipalité n'envisage plus d'étendre le cimetière sur les parcelles précitées. L'emplacement réservé n°1 est tout de même maintenu en partie. La commune propose de modifier le règlement du secteur Nec pour permettre une extension limitée de la construction existante implantée sur la parcelle n°24 section EO (Cf. parties présentant les modifications apportées au règlement écrit).

**Zonage actuel**



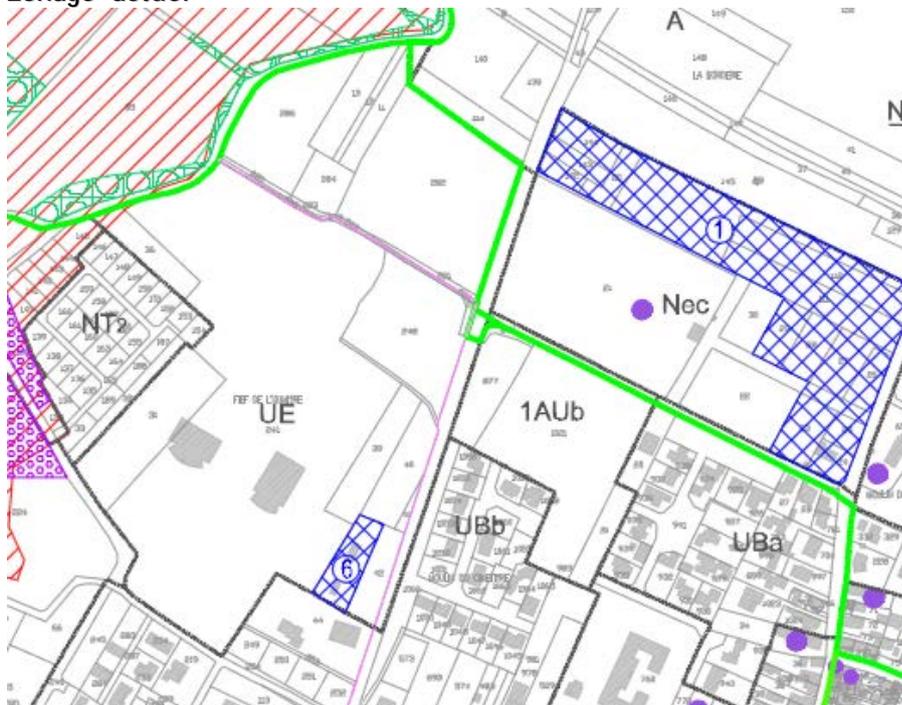
**Zonage futur**



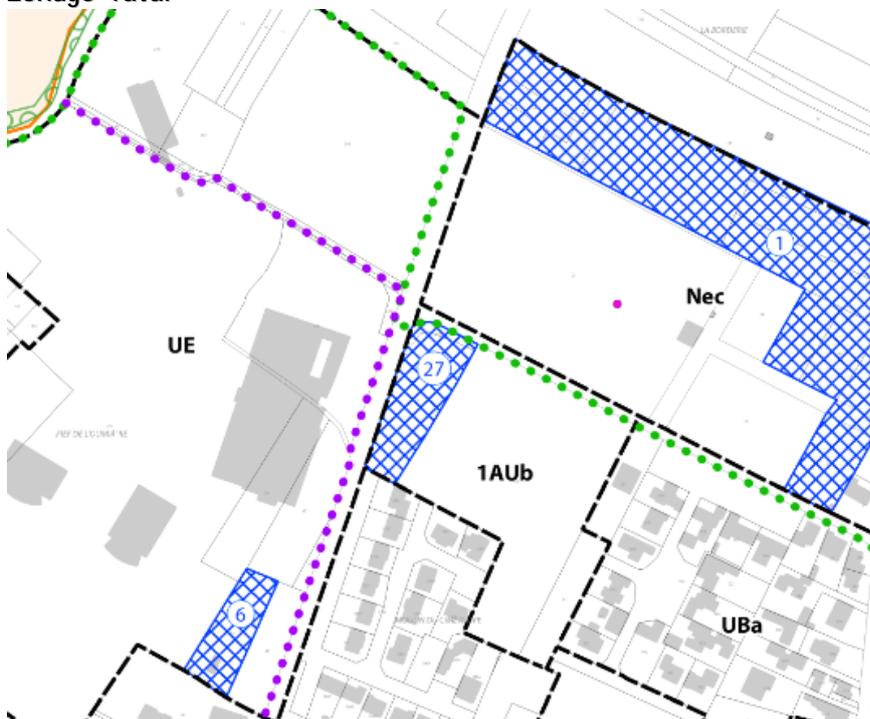
❑ **Création d'un emplacement réservé n°27 sur les parcelles 877 et 876 (proximité du complexe sportif de L'Oumière)**

L'objet de la modification consiste à inscrire au plan graphique un nouvel emplacement réservé n°27 visant à permettre l'aménagement du carrefour entre l'Avenue Jean Soulat (RD734) et la Rue de la Borderie. Cet axe est très emprunté par le trafic scolaire et sportif et autres usagers. Ce carrefour doit être aménagé et sécurisé à court terme sur un site aujourd'hui très fréquenté. Cet aménagement devra permettre à la fois de fluidifier le trafic routier sur un axe majeur de la commune et de sécuriser également les différents usagers de la route sur le principal complexe sportif de la commune de Saint-Pierre.

Zonage actuel



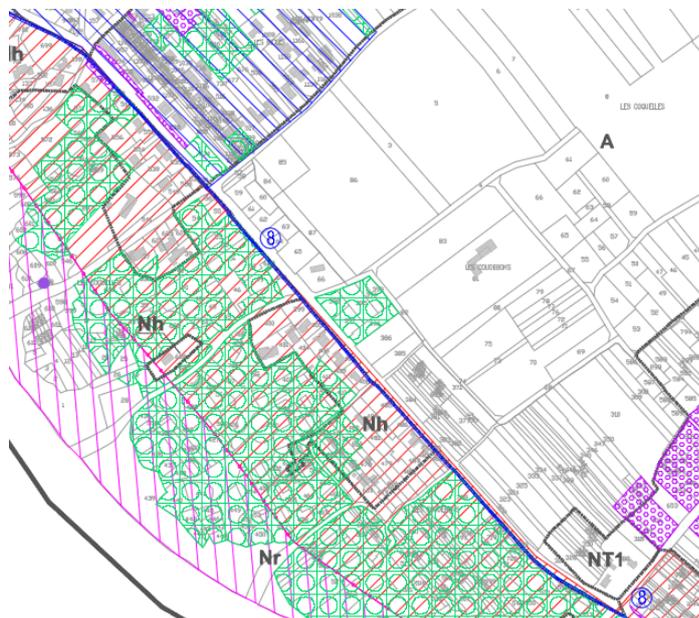
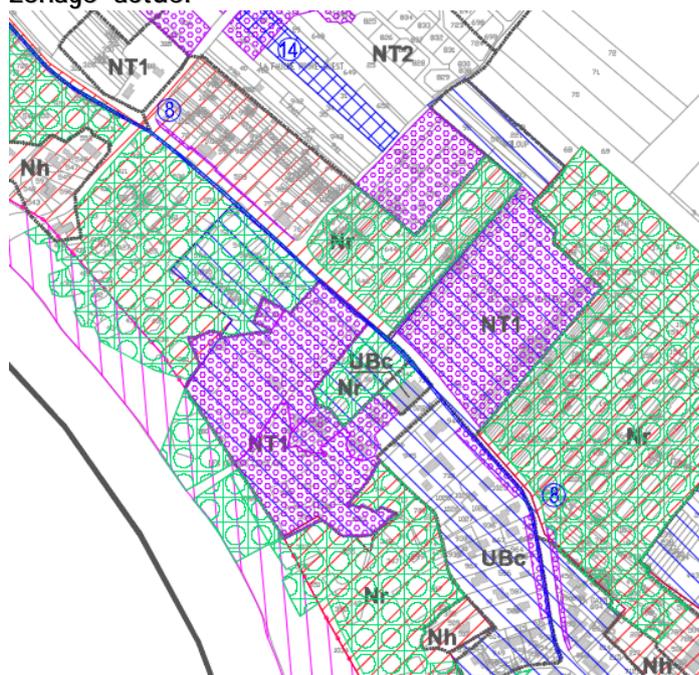
Zonage futur

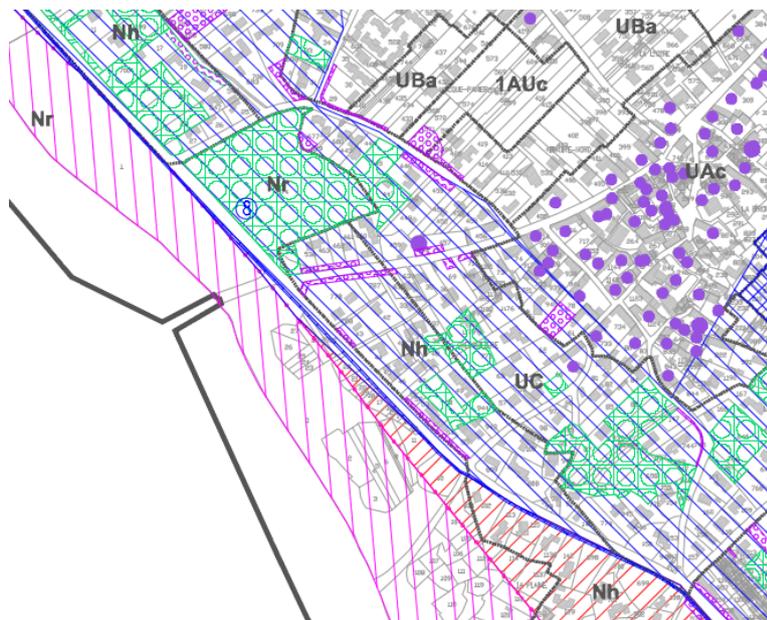


❑ **Suppression de l'emplacement réservé n°8 destiné à la réalisation du plan cyclable de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron (Plan Vélo II)**

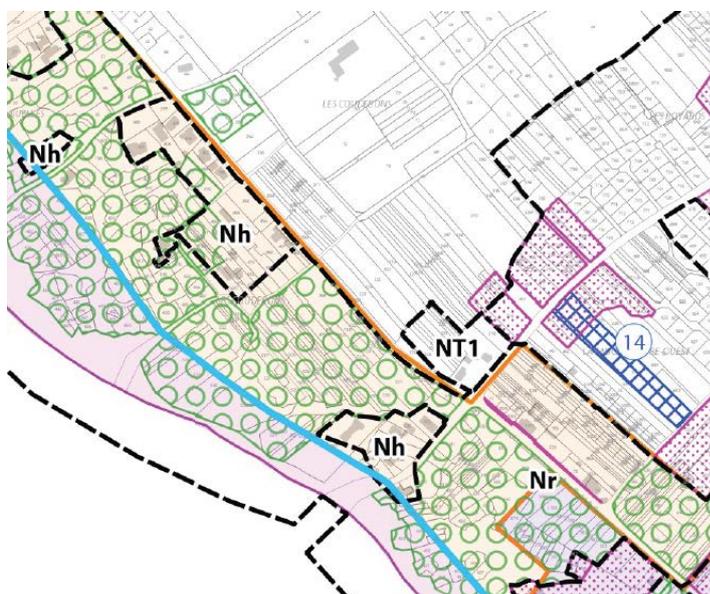
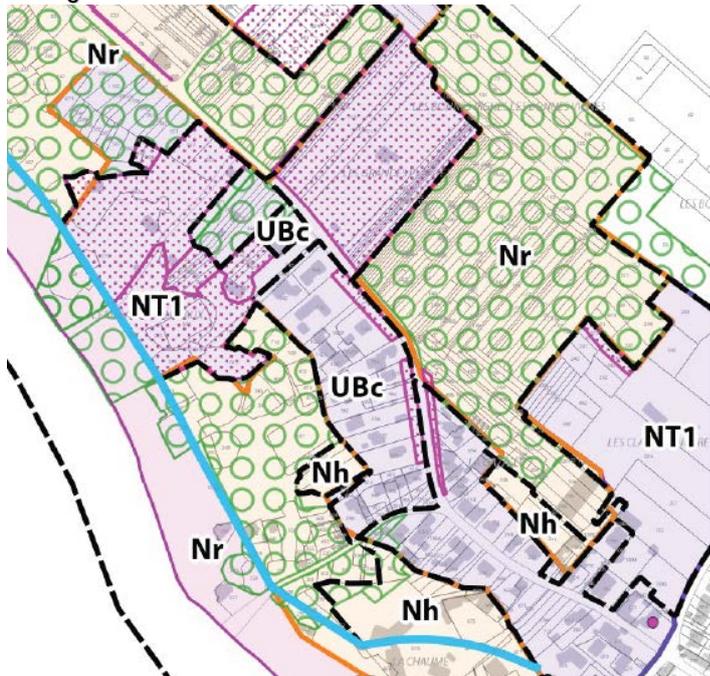
La Communauté de Communes de l'île d'Oléron porte déjà depuis quelques années, une politique volontaire et ambitieuse en matière de développement du réseau de circulations douces sur l'ensemble du territoire de l'île. Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint-Pierre d'Oléron, la municipalité a fait le choix de reporter au plan de zonage et au sein du rapport de présentation, le plan Vélo 1, 2 de la Communauté de Communes. Le Plan Vélo 3 a été approuvé par la Communauté de Communes, mais ne l'était toujours pas au moment de l'approbation du PLU de Saint-Pierre d'Oléron. La méthodologie employée dans le PLU de Saint-Pierre consistait à identifier par un trait vert plein, les pistes cyclables déjà réalisées et inscrire des emplacements réservés pour les pistes à réaliser. L'objet de la modification consiste donc à supprimer l'emplacement réservé n°8 ayant pour objet la réalisation d'une piste cyclable affichée au Plan Vélo 2 de la Communauté de Communes. A ce jour, cette piste cyclable a été réalisée et doit donc être supprimée du plan de zonage et matérialiser en tant que piste cyclable en pointillé vert.

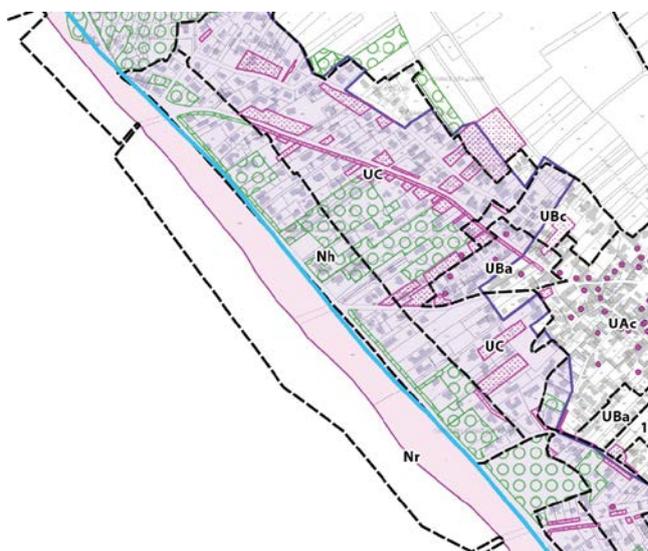
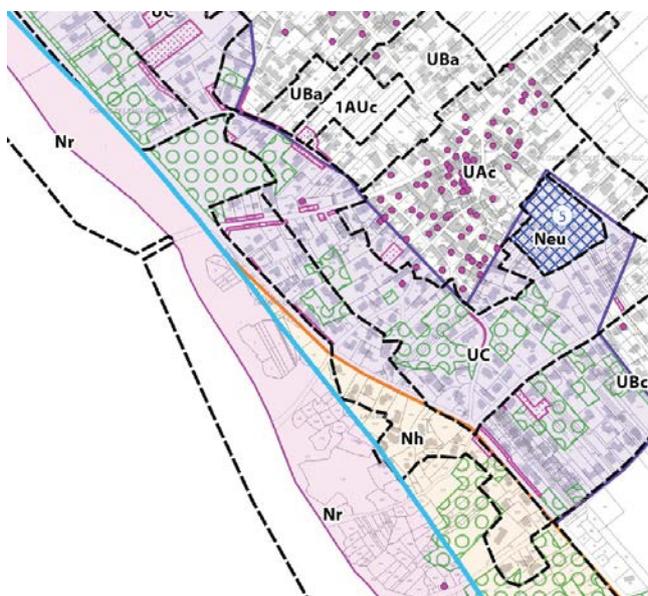
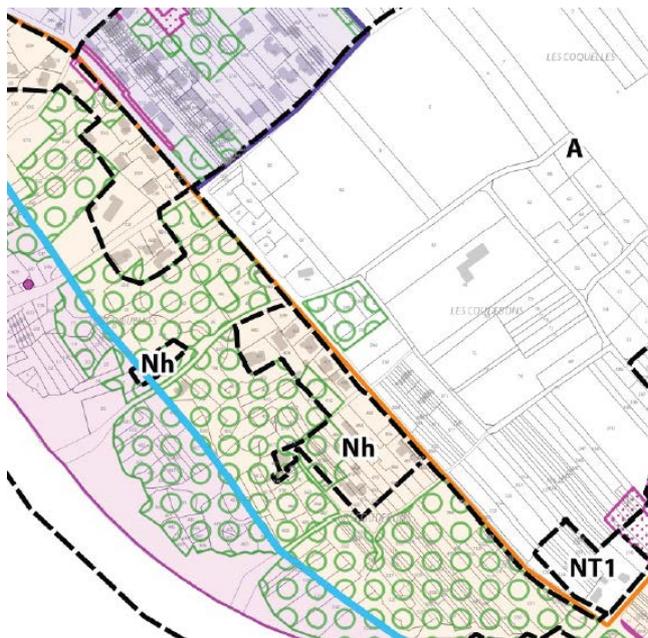
**Zonage actuel**





Zonage futur



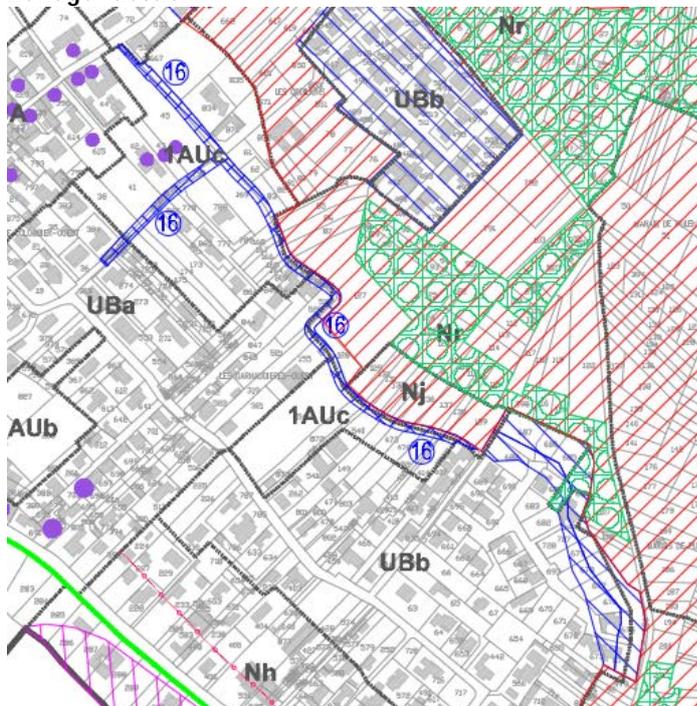


❑ **Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°16 destiné à la création d'une voirie (emprise 8m) sur le secteur de Martin pêcheur/Loubines (Secteur La Cotinière)**

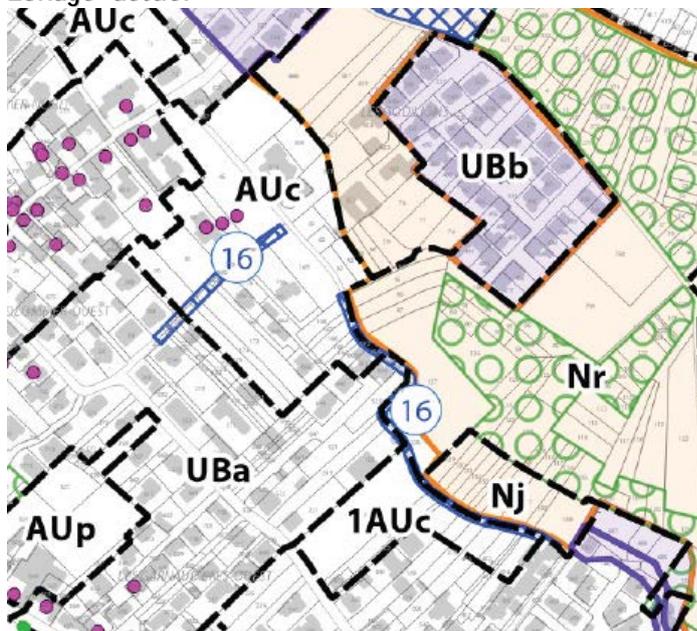
L'objet de la présente modification consiste d'une part à supprimer une partie de l'emplacement réservé n°16 destiné à la création d'une voie de 8 mètres de large sur le secteur de Martin pêcheur/Loubines situé à La Cotinière. Une partie de cet emplacement réservé est supprimé pour réalisation de la voirie (en partie).

D'autre part, l'emplacement réservé est modifié pour limiter l'emprise de la voirie à 6 mètres de large au lieu de 8 mètres comme prévu dans le PLU approuvé de 2011.

Zonage actuel



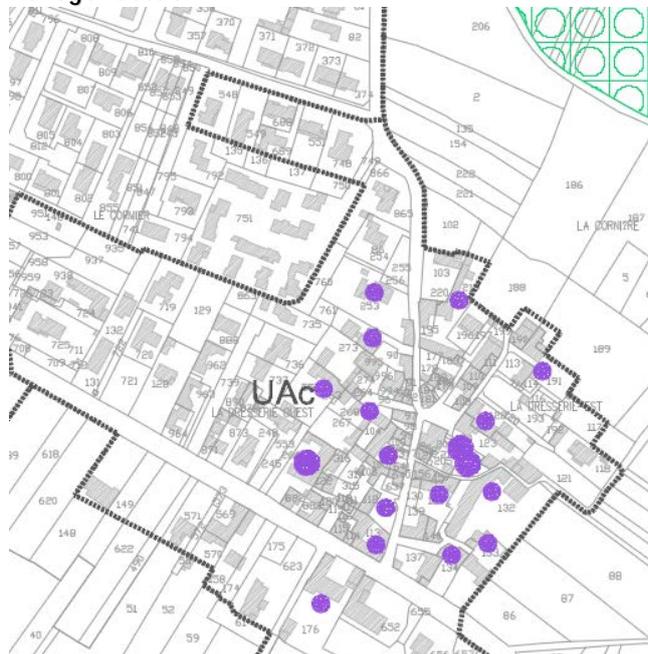
Zonage actuel



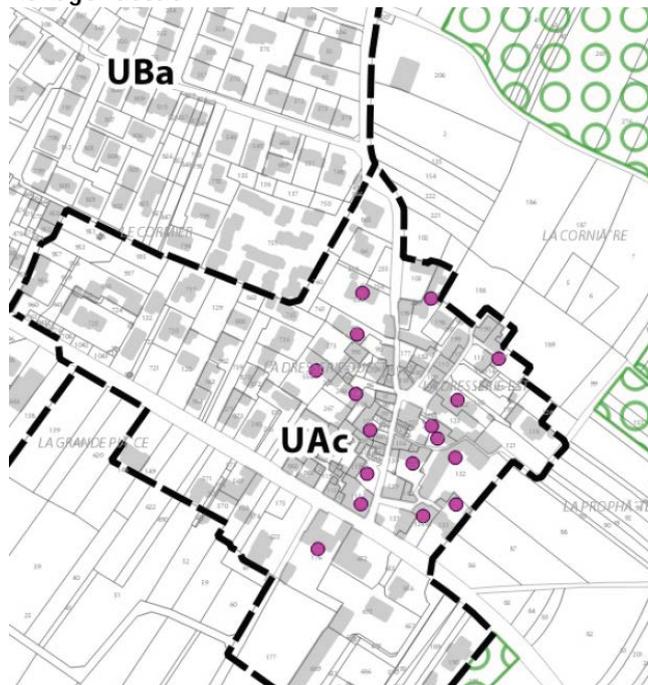
❑ **Reclassement des parcelles n°548, 549, 688, 689, 551, 748, 749 et 866 (Section AW – La Dressière Ouest) de la zone UAc en zone UBa**

L'objet de la présente modification consiste à reclasser les parcelles n°548, 549, 688, 689, 551, 748, 749 et 866, section AW situées sur le secteur de La Dressière Ouest. Au moment de l'élaboration du PLU, la municipalité avait fait le choix de classer ces parcelles en zone UAc. Néanmoins, au regard des formes urbaines présentes sur ces parcelles et de leur localisation, elles ont vocation à être reclassées dans la zone « UBa ».

**Zonage actuel**



**Zonage actuel**



**□ Ouverture à l'urbanisation des zones 1AU (secteurs « Les Barraudes », « La Pépinière », « Martin Pêcheur/Loubines » et « La Cotinière »)**

Le PLU prévoit une division du territoire de la commune en quatre zones : les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Concernant les zones à urbaniser (AU), deux secteurs sont à distinguer dans le présent document :

- ⇒ Les zones AU : qui sont des secteurs constructibles où les réseaux existante à la périphérie de la zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
- ⇒ Les zones 1AU : qui sont des secteurs non constructibles où les réseaux existent à la périphérie de la zone mais n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

La loi ALUR du 24 mars 2014 est venue définir de nouvelles règles concernant les zones AU. L'article L123-13 du Code de l'Urbanisme relatif à la procédure de révision prévoit un nouveau cas de révision : « Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

Il ressort de ces nouvelles dispositions qu'au-delà d'un délai de 9 ans à compter de leur création, les zones AU ne peuvent plus faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation sans une révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Cette disposition est applicable à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2015. Pour cela, la municipalité de Saint-Pierre d'Oléron a réinterrogé les zones 1AU du PLU et prévoit parallèlement un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU (Cf. additif au rapport de présentation – partie « annexes »).

La commune de Saint-Pierre d'Oléron a donc fait le choix d'ouvrir quatre secteurs initialement fermés à l'urbanisation et notamment les secteurs suivants : Les Barraudes, La Pépinière, Martin Pêcheur /Loubines et la Cotinière. Ce reclassement en zone AU tient compte de la localisation géographique de ces différents secteurs et des formes urbaines des quartiers environnants. Pour cela, la zone 1AU « La Pépinière » a été reclassée en zone AUb, la zone 1AU « Les Barraudes » à La Cotinière est reclassée en zone AUc, la zone 1AU du « Martin Pêcheur / Loubines » quant à elle est reclassée en zone AUc et enfin, la zone 1AUb de la Cotinière est reclassée en zone AUp pour répondre au besoin de développement économique du Port de pêche de Saint-Pierre.

Le secteur AUb est réservé à l'habitat dense mixte (individuel groupé, maisons en bande, habitat individuel simple, petits collectifs,...) à l'image des secteurs UBa. Il est situé au sein ou à proximité immédiate des zones urbaines denses de St Pierre et La Cotinière, aujourd'hui occupé par un habitat de type pavillonnaire mais sur lequel le PLU propose d'autoriser une densification.

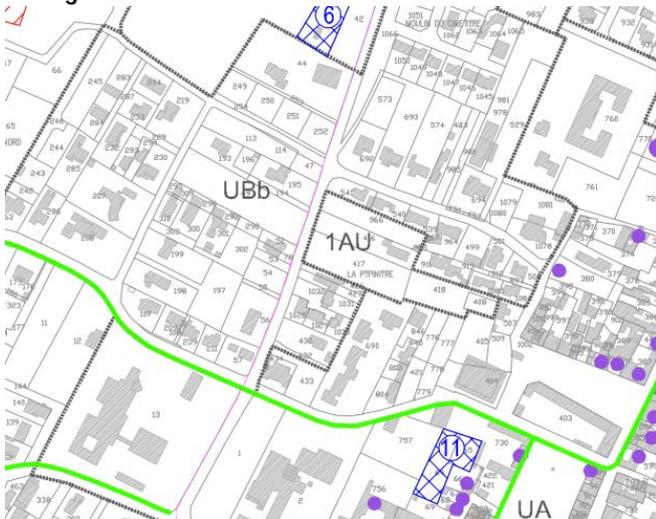
Le secteur AUc est réservé à l'habitat relativement dense, à l'image des secteurs UBb. Il est situé en périphérie des villages de St Pierre et La Cotinière, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine.

La zone AUp est réservée aux activités portuaires du Port de pêche de La Cotinière. Elle est située à proximité immédiate du port de Saint-Pierre d'Oléron, occupé par des constructions aujourd'hui à l'abandon et accueillant par le passé les activités économiques liées à la pêche maritime, l'ostréiculture et l'aquaculture.

Photo aérienne



Zonage actuel



Zonage futur

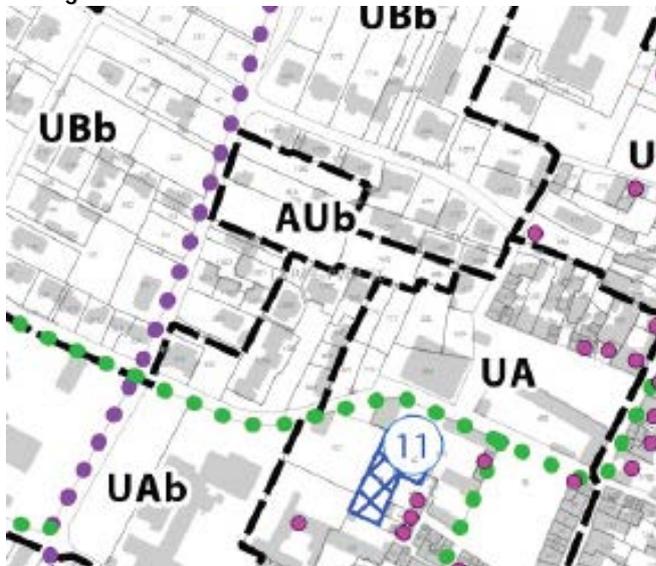
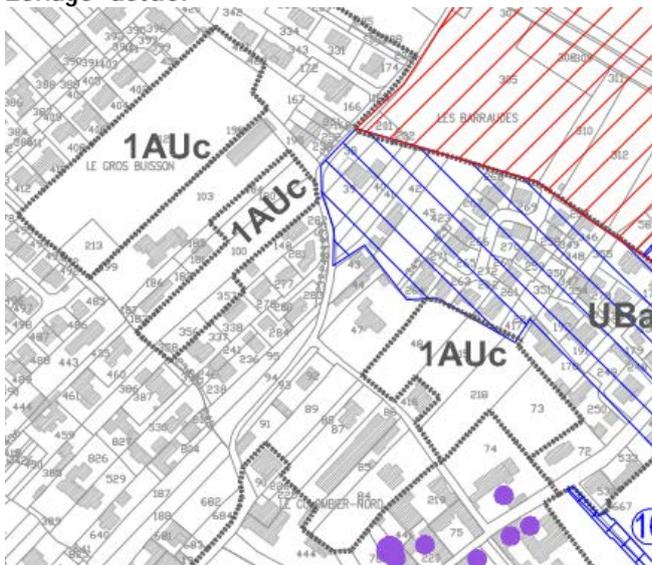


Photo aérienne



Zonage actuel



Zonage futur

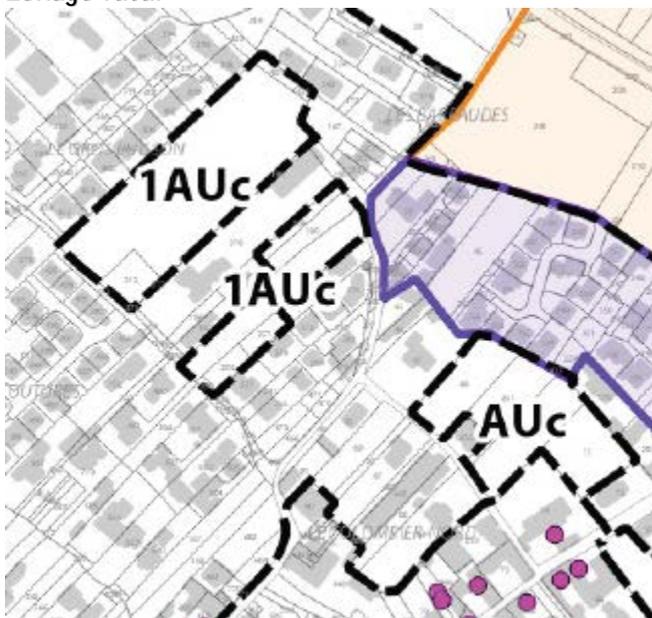
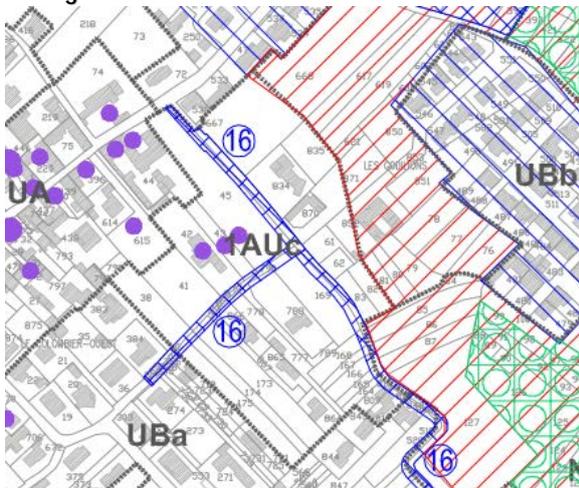


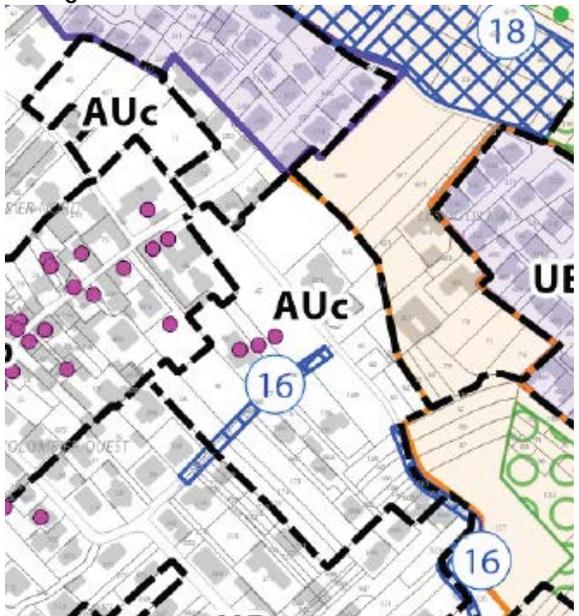
Photo aérienne



Zonage actuel



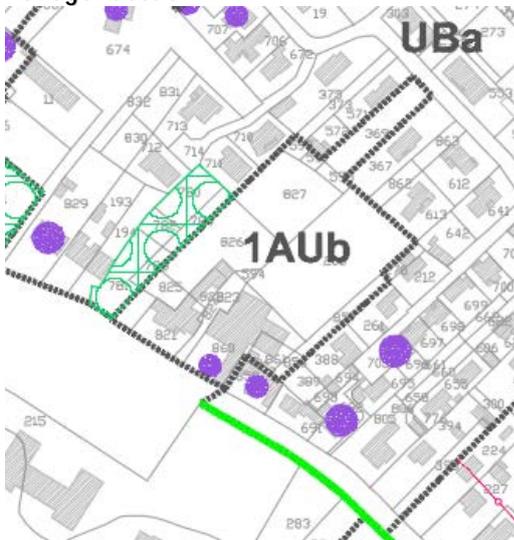
Zonage futur



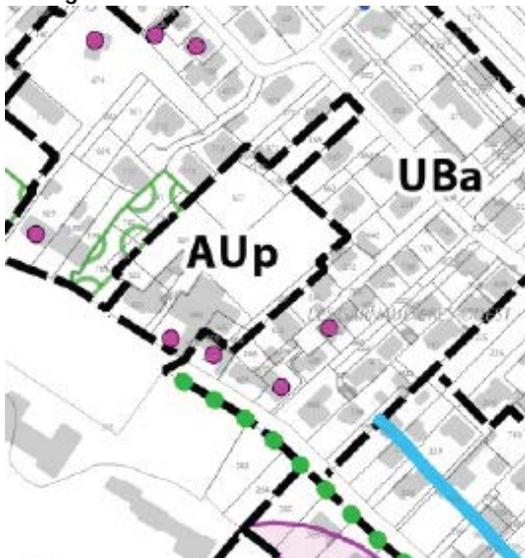
### Photo aérienne



### Zonage actuel



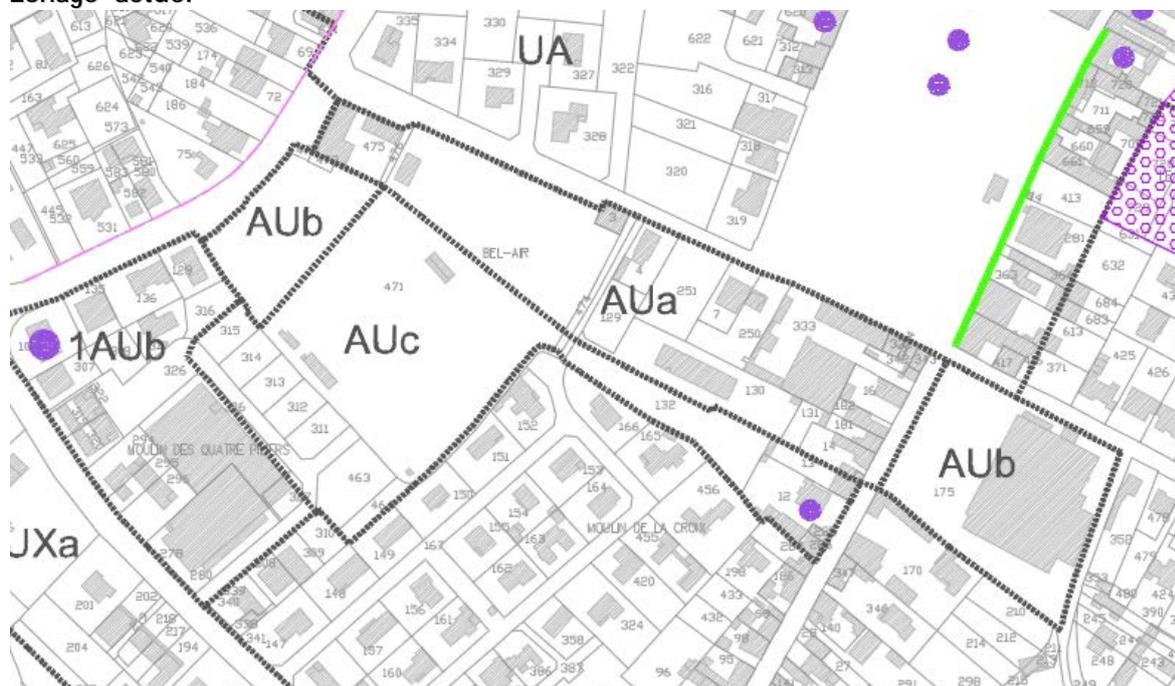
### Zonage futur



### ❑ Modification des zones AUa et AUc du centre-ville de Saint-Pierre

L'objet de la présente modification consiste à modifier le classement de certaines parcelles déjà bâties et intégrées au moment de l'élaboration du PLU au sein des zones AU du centre-ville. Ainsi, la commune propose de reclasser les parcelles n°14, 181, 182, 16, 332, 334, 342, 343 et une partie de la parcelle 333 (section AC) en zone UA et de reclasser les parcelles n°132, 13, 12, 285 et 286 (section AC) en zone UBa. Ces parcelles sont toutes bâties et doivent être reclassées en zone U du PLU.

#### Zonage actuel



#### Zonage futur



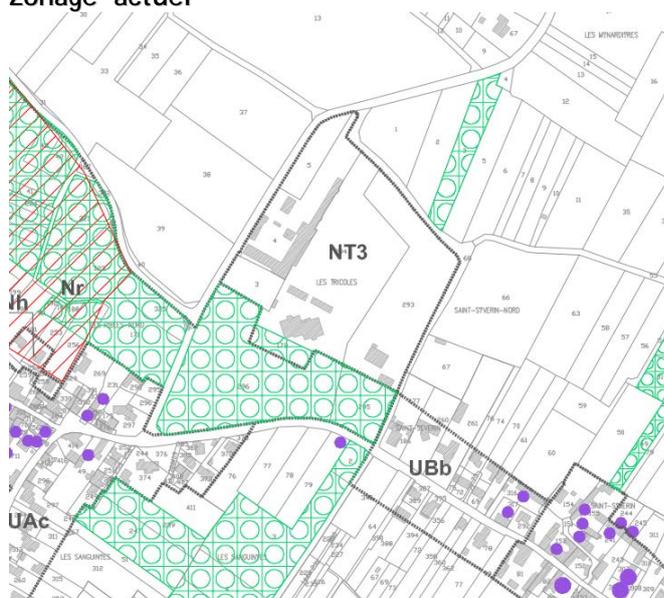
**□ Création d'un sous-secteur « Nt3t » de la zone Nt3 en vue de règlementer l'accueil d'une future résidence de loisirs (Colonie des Tricoles)**

La zone Nt recouvre les espaces naturels occupés par des structures de tourisme, de sport et de loisirs. Au moment de l'approbation du PLU de Saint-Pierre d'Oléron, la zone Nt3 était composée de deux sous-secteurs :

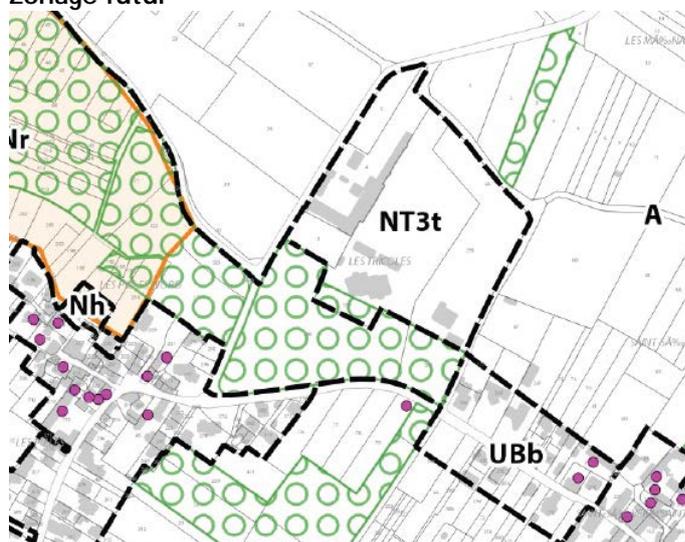
- **Le secteur Nt3** est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les colonies de vacances et villages de vacances.
- **Le secteur Nt3m** concerne spécifiquement la colonie de vacances de la Ville de Bobigny, au lieu-dit de Maisonneuve. La création de ce sous-secteur a pour objet de permettre l'extension de l'activité à terme. La colonie de vacances de Maisonneuve se situe en secteur urbain dense.

L'objet de la présente modification consiste à reclasser l'ancienne colonie de vacances des Tricoles initialement classée en zone Nt3 dans un nouveau sous-secteur « NT3t ». La création de ce sous-secteur a pour objet de permettre la réhabilitation du site et la création d'une résidence de tourisme. Cet équipement conforte la vocation touristique de la commune de Saint-Pierre d'Oléron. La colonie de vacances des Tricoles se situe entre le secteur de Matha et La Natonnaière.

Zonage actuel



Zonage futur

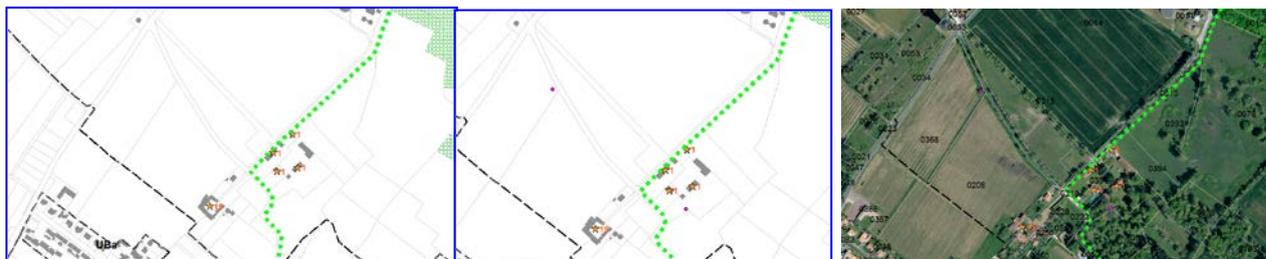


❑ **Ajout d'éléments identifiés au titre du L123.1.5.7**

A la demande de la municipalité, des éléments sont ajoutés à l'inventaire du patrimoine identifié au titre du L123.1.5.7. Les éléments sont, outre le plan de zonage, intégrés au dossier spécifique illustré qui pointe éléments protégés avec précision et fixe les attentes (document joint au dossier de modification).

**Les éléments ajoutés sont les suivants :**

Micro patrimoine-BY368 & Micro patrimoine- BY389



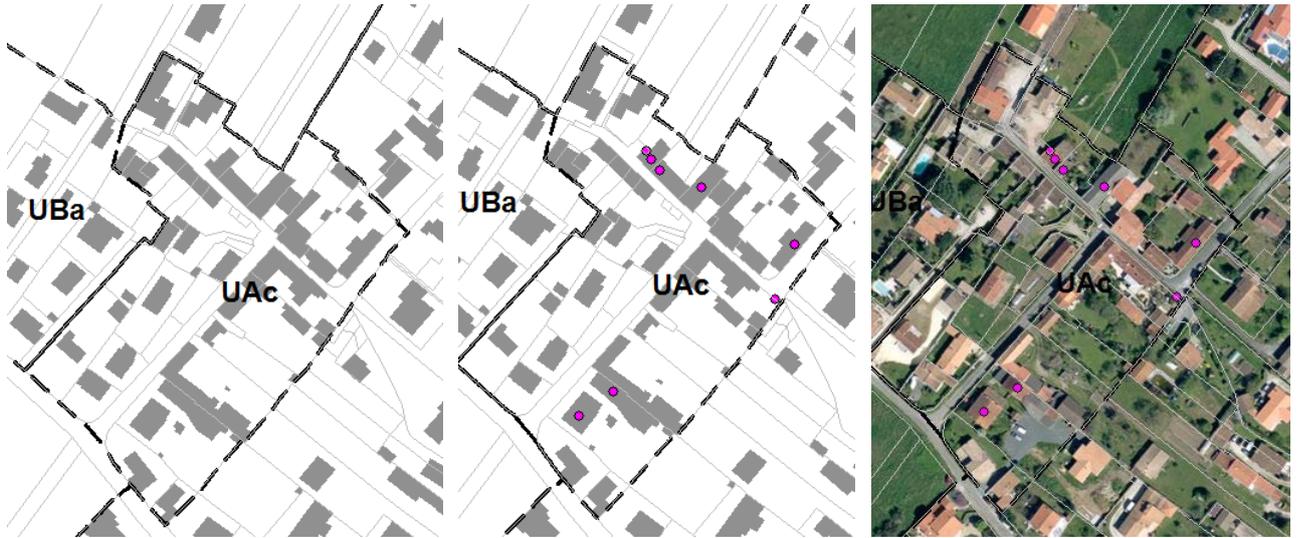
Clos-BH603 et Clos-BH405



Agricole-BI313 / Agricole-BI333 / Balneaire-BI109 / Puits-BI91



Puits-BH343 / Agricole-BH595 / Clos-BH595 / Agricole et puits -BH180 / Agricole-BH177 / Agricole -  
BH176 / Mur-BH161 / Perspective-BH173



## Modifications apportées à l'inventaire des éléments identifiés au titre de la Loi Paysage de 1993

- ❑ **Additif au fascicule de présentation des éléments identifiés au titre de la « Loi Paysage » de 1993 et conformément à l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (nouvelle référence du Code de l'Urbanisme : L123-1-5 III.2°)**

La commune de Saint-Pierre d'Oléron a fait le choix d'identifier de nombreux éléments bâtis et naturels au titre de la loi Paysage. L'objet de la modification consiste à compléter cet inventaire des éléments patrimoniaux, architecturaux et végétaux remarquables de la commune de Saint-Pierre d'Oléron.



BH 176



BH 180



BH 177



BH 595



BI 313



BI 333



BI 109



BH 405



BH 595



BH 603



BY 368



BY 389



BH 161



BH 173



BH 343



BI 91

## **Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP)**

La commune de Saint-Pierre d'Oléron ayant procédé à des reclassements de zones 1AU en zones AU, la pièce n°3 est modifiée pour intégrer les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution de classement.

Cf. Pièce n°3 : Carnet « OAP » annexé au dossier de modification n°2.

## Modifications apportées aux annexes réglementaires

□ **Modification des annexes relatives aux Servitudes d'Utilité Publique (Cf. pièce 5.2 du dossier de PLU)**

L'objet de la présente modification consiste à intégrer au plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), la servitude aéronautique (Plan d'Exposition au Bruit) liée à l'aérodrome de Saint-Pierre d'Oléron. Il est jugé nécessaire de mettre à jour les informations relatives aux Servitudes d'Utilité Publique qui concernent la commune et qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

Cf. Plan annexé au dossier de modification n°2.

## Justifications des évolutions apportées par la modification du Plan Local d'Urbanisme

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre d'Oléron ne porte pas atteinte à l'économie générale du document conformément à l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme. Elle s'inscrit au contraire dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire.

### Respect de l'article L.123.13-1 du Code de l'Urbanisme (Modifié par)

Cette modification respecte le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie à l'article L.123.13-1 du Code de l'Urbanisme qui précise que :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.*

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet ».*

### Respect des normes, plans et schémas supérieurs

Les Plan de Prévention des Risques, les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne s'opposent pas à la réalisation de ce projet.

Par ailleurs, la modification du PLU est compatible et conforme aux textes législatifs et les Servitudes d'Utilité Publique sont opposables à ces dispositions.

### Respect des principes du développement durable des territoires

La présente modification s'inscrit particulièrement dans la logique actuelle de développement durable des territoires affichés par :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000)
- la Loi Urbanisme et Habitat (2003)
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006)
- la loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010)
- la Loi Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014)

#### ⇒ Respect des principes de mixités sociale et fonctionnelle

Le projet de construction contribuera à la diversification de l'offre en logements et permettra de répondre à de réels besoins en matière d'habitat sur la commune.

#### ⇒ Respect de l'environnement

La modification n°2 PLU ne porte pas atteinte aux zones agricoles et aux zones naturelles.

Elle s'inscrit au contraire dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire.