Département de la Vendée
Commune d'Olonne sur Mer

Olonne sur-mer

Plan Local d'Urbanisme
Modification Simplifiée n°4-6

Dossier d'Approbation

Règlement littéral

les dispositions modifiées sont en caractères gras soulignés

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	19 janvier 2004	29 juin 2010	19 Avril 2011
Modification 4-1			27 février 2012
Révision simplifiée 4-2			7 mai 2012
Modification 4-3			25 février 2013
Modification simplifiée 4-4			15 juillet 2013
Modification n°4-5			26 janvier et 21 mai 2015
Modification simplifiée n°4-6	**Approuvée le 18 avril 2016**		

SOMMAIRE :

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 3

1) DEFINITIONS PREALABLES 3
2) DISPOSITIONS GENERALES 6

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 22

ZONE UA 22

ZONE UB 31

ZONE UC 43

ZONE UE 48

ZONE UEZ 54

ZONE UH 60

ZONE UL 71

ZONE UV 78

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 88

ZONE 1AU 88

ZONE 2AU 90

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 91

ZONES A, AI ET AV 91

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 98

ZONES NATURELLES « STRICTES »(N , NR) ET AFFECTEES (NA, NB, NC, NF, NG, NJ, NL, NT, NV 98

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1 – DEFINITIONS PREALABLES

ACCES : L'accès se définit comme le raccordement d'une propriété à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et à la nature des locaux à desservir ; dans ce PLU, la longueur de l'accès n'est limitée que par les techniques des moyens de secours éventuellement appelés à intervenir (cas des constructions en second ou 3ème rang ; le nombre d'accès d'une propriété à une voie publique est généralement limité ; en cas de voie privée ou de servitude de passage, le nombre d'accès est encadré par le titre de propriété. Dans le cas d'opérations d'ensemble, les constructions peuvent être desservies par un accès sous forme de cheminement doux, l'aire de stationnement commune respectant les caractéristiques requises par ailleurs.

ALIGNEMENT : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

BÂTIMENTS ANNEXES : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ... Leur destination ne peut être à usage de locaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : **(art. R.123-9 ancien du code de l'urbanisme)**
- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Entrepôt ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

EMPRISE AU SOL : Article R 420-1 :
« L'emprise au sol d'une construction se définit par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »
Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².
Les bâtiments enterrés ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol dès lors que la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 m le niveau naturel environnant.

EMPRISES PUBLIQUES : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

EXTENSION : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

FAÇADE DE CONSTRUCTION : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : Sauf si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du niveau de la voirie, jusqu'au sommet de la façade.
Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point.

LIMITES SÉPARATIVES :

- Limites latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.
- Limites de fonds de parcelles : Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.
Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.
Pour les terrains constructibles situés à l'angle de voies ou entre des voies, il n'y a pas de limite de fond de parcelle.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION : Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles. L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

STATIONNEMENT ET SURFACE SERVANT D'ASSIETTE DE CALCUL

Les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour le calcul des places de stationnement nécessaires au respect des dispositions de l'article 13, le ratio s'applique à la surface de plancher qualifiante : ex pour les bureaux, les locaux (hors circulation et sanitaires) à usage exclusif de bureau.

SURFACE IMPERMEABILISEE

La surface imperméable est la somme de toutes les surfaces imperméabilisées du projet, existant compris (emprises bâties, terrasses, piscines, aires de stationnement, voies et chemins, etc...
Pour le calcul de la surface imperméable d'un projet, en particulier dans la zone UH mais généralement dans toutes les situations où le débit de rejet au réseau public est strictement limité, les ratios suivants sont applicables.

Nature	Coefficient admis
S1= Toitures, piscines, abris de jardin, Terrasses bétonnées et autres surfaces imperméables	100%
S2= Voirie en enrobé, dallage, pavés, etc...	90%
S3= Toitures végétalisées, empierrement, sablage, dalles à engazonner (type Evergreen) etc...	50%
S4= Pelouse, jardin , espace vert, verger, etc ...	10%

La surface imperméable (S) à prendre en considération pour le calcul d'un volume de stockage résulte de la somme des différentes natures de surface concernées par l'opération, affectées de leur coefficient respectif : **S= S1 + (0,9xS2) +(0,5xS3) +(0,1xS4)**

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

RETRAIT : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlement de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface de plancher (sauf balcons) et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul des droits à construire, les parties grevées par un espace boisé classé.

VOIE : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise publique ou privée qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins, voies en impasse). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.
Un chemin d'exploitation (agricole ou forestier) n'est pas une voie.

2- DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le présent règlement littéral s'applique sur l'ensemble du territoire communal d'Olonne-sur-Mer.
Les présentes dispositions générales s'appliquent à toutes les zones du document d'urbanisme.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1) - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles suivants, dits « d'ordre public » qui restent donc applicables :

Article R. 111-2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-26 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

2) LOI LITTORAL DU 3 JANVIER 1986

Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal
Article L 121-8 : « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Art : L 121-9 : L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLU.

Art : L 121-10 : Par dérogation aux dispositions de **l'article L 121-8**, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative

compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Art : L 121-11 : Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

3) – SERVITUDES

Nonobstant toutes dispositions contraires dans les zones A et N, lorsqu'un dispositif d'assainissement individuel ne peut être réalisé efficacement dans le périmètre de zone ou de secteur constructible correspondant à une construction existante qu'il convient de mettre aux normes du code de la Santé Publique, ce dispositif peut sans autorisation d'urbanisme être implanté dans un terrain adjacent à la construction, quelle que soient les dispositions réglementaires de la zone concernée.
Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :

a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 Décembre 1913 modifiée et du 2 Mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,

b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,

c) les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,

d) les enseignes lumineuses ou tous autres éclairages visibles de la mer ne pourront être autorisées qu'après consultation du service maritime de l'Equipement. Sont notamment interdits : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette.

e) Rappel : Article **L 111-6** du Code de l'urbanisme : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L 141-19 *(faculté d'extension par le DOO du SCoT)*

Article L 111-7 : L' interdiction mentionnée à l'article L 111-6 ne s'applique pas :
— aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
— aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
— aux bâtiments d'exploitation agricole ;
— aux réseaux d'intérêt public.

Art :111- 8 : Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l' article L 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.(...).
Pour le territoire d'Olonne sur Mer, les voies assujetties sont : la RD 160 (2X2 voies)

4)-CODE CIVIL : RAPPEL DES ARTICLES 675 A 681

Les dispositions d'urbanisme en vigueur dans le présent PLU s'entendent sous réserve du droit des tiers;
Les vues éventuelles crées à l'occasion d'un projet de construction en limite séparative ne peuvent s'établir sur un fonds voisin, les prises de jour sont autorisées suivant les conditions des articles 676 et 677 ; le

projet de construction doit également comporter les dispositifs permettant d'écouler les eaux de toiture sur la propriété d'assiette.

5)- LOTISSEMENTS ET DIVISIONS EN VUE DE LA CREATION DE JARDINS :

L'approbation du présent PLU emporte abrogation des dispositions contraires prévues dans les règlements d'urbanisme devenus caducs des lotissements de plus de 10 ans ainsi que dans les opérations relevant de l'article **L 115-6** pour la création de jardins ; la servitude d'inconstructibilité desdits jardins se trouve levée à la date d'opposabilité du présent PLU.

6) ELEMENTS REPERES AU TITRE DES ARTICLES L 151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME

6.1 : Le bâti : protection du bâti repéré au titre de l'article **L 151-19** du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage.

Seuls sont autorisés les extensions, rénovations et aménagements dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Leur extension, leur rénovation et leur aménagement doivent respecter les dispositions suivantes :

Tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

- **Matériaux, jointements, enduits, et peintures**

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc, valorisant à nouveau le caractère architectural des constructions. Le ravalement doit permettre de prendre en compte les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, sans mettre en cause la pérennité du bâtiment, dès lors qu'ils ont un intérêt architectural ou historique :

La composition initiale de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées ;

- quand on connaît la disposition initiale de la façade, elle sera rétablie, en accord avec l'usage envisagé pour le bâtiment ;
- les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents, doivent être restaurés ou restitués ;
- la nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent être restaurées ou restituées, y compris les sous-bassements
- les murs ou partie de murs en maçonnerie de moellons tout-venant seront traités avec un enduit après la dépose des enduits existants dégradés, défectueux ou inadaptés à leur support ou à l'architecture de l'édifice ;
- les enduits à finition grossière (tyrolienne...) sauf le cas d'architecture spécifique sont interdits, les baguettes PVC sont interdites ;
- les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction, ainsi que les murs de clôture ;
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits ne correspondant à aucune identité passée du bâtiment, les décors de façade surabondants sont interdits.

- **Percements, balconnets et balcons, seuils**
  - les percements composant la géométrie générale des façades et leurs proportions doivent être restaurés ou restitués,
  - les éléments en saillie tels que balconnets, balcons et seuils doivent être restaurés ou restitués.
  - ~~e~~ La surface des percements doit être largement inférieure aux surfaces maçonnées~~;~~
  - l'agrandissement des ouvertures existantes est interdit sur les façades sur rue, s'il dénature leur architecture ; il est possible à l'arrière si les nouvelles ouvertures respectent l'architecture, s'intègrent dans l'environnement, et ne mettent pas en cause la pérennité du bâtiment ;
  - les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, modénatures et sculptures ;
  - en cas de disparition des percements et des éléments anciens en saillie, ils peuvent être rétablis si l'on connaît leur disposition initiale, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales.
- **Décors et modénatures**
  - tout élément structurel ornemental ou non d'origine ou de qualité du bâtiment (bandeaux, sculptures, corniches, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, décors sculptés, mosaïques, etc.) doit être maintenu, restauré ou restitué ;
  - en cas de disparition des éléments anciens de décors et modénature, ils peuvent être rétablis si l'on connaît leur disposition initiale, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales ;
  - les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.
- **Ferronneries, menuiseries, vitrerie**
  - les éléments d'origine ou de qualité de menuiserie extérieure (dormants et ouvrants de portes, de fenêtres, volets, contrevents, portail, éléments de clôture, etc) ainsi que leur vitrerie pourront être restaurées ou restituées ;
  - les verrières et vitraux sont à préserver ; les vérandas liées à une habitation sont interdites , sauf sur les façades non visibles de l'espace public et si elles ne dénaturent pas l'aspect général de la construction
  - les éléments d'origine ou de qualité de ferronneries, de serrurerie et de quincaillerie (garde-corps de balcons, balconnets, lucarnes, grilles d'imposte, clôture, etc.) doivent être restaurés ou restitués ;
  - les coffrets extérieurs des volets roulants sont interdits ;
  - les ouvrants seront de préférence divisés en fonction de l'architecture de l'édifice ;
  - sont interdits le vernis, la lasure sur les menuiseries bois existantes
  - sont interdites les menuiseries PVC et l'aluminium non peint (portes, fenêtres, etc.) ;
  - est interdite la suppression des volets ;
- **Couronnement : toiture, couverture, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente**
  - les toitures seront recouvertes soit d'ardoise, soit de tuiles tige de botte dessus –dessous,
  - les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faîtage des lucarnes sera inférieur

à celui de la toiture Les fenêtres de toits ne devront pas être en saillie du toit. les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier en ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies. Ils se feront dans l'alignement des fenêtres et des baies de la façade principale, seront d'un dimensionnement raisonnable, en s'écartant au maximum du faîtage ;

- les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent être conservés, restitués et restaurés ;
- les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements ;
- les éléments de décor de toiture pourront être rétablis si l'on connaît les dispositions initiales, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales ;
- les souches de cheminée d'origine ou de qualité doivent être conservées, restaurées, restituées ainsi que leurs chaperons
- les tuyaux de descente seront en zinc ou cuivre.

6-2 Les ensembles végétaux d'intérêt paysager :

Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article **L 151-23** du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.
En vertu de l'article 67 de la Loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, le régime des espaces boisés classés codifié à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme s'applique aux éléments végétaux protégés au titre de l'article L 151-23 . Sous réserve d'une évolution législative différente, les ensemble végétaux, haies et boisements, identifiées au PLU sont régis depuis la publication de la loi, par les articles L 113-2 et suivants dont extrait ci-après :
« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au code forestier..../... et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration préalable..../...
La délibération prescrivant l'élaboration d'un Plu peut également soumettre à déclaration préalable sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies, de réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les bois, arbres, haies, fossés ou talus repérés au titre de l'article **L 151-23**, du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres , haies, fossés ou talus concernés.

Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
Chaque arbre, bois ou haie abattu, doit être remplacé par des plantations correspondant au plan vert de la commune et dans un rapport 1 pour 1 pour chaque unité foncière considérée.
Les travaux de frangement des talus, haies et fossés, éventuellement nécessaires pour l'accès aux terrains ou la sécurité des usagers, doivent respecter les caractéristiques de ce patrimoine : hauteur et largeur, pentes, rigoles d'écoulement, typologie du talus, consistance (matériaux) au travers d'une reconstitution équivalente dans l'unité foncière concernée.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.
Le règlement graphique (zonage) comporte aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les espaces boisés classés.
A l'exception des zones naturelles strictes (N et NR) toutes les zones et secteurs compris dans un périmètre d'aléa (inondation ou submersion marine) sont indicées en fonction du risque (**i pour inondation, s pour submersion marine) ; lorsque les 2 risques se cumulent et présentent un risque (cas des Granges), les zones et secteurs sont indicés si**; l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux a été prescrite par Arrêté Préfectoral en date du 6 juillet 2012 ; le PPRL approuvé le 30 mars 2016 donne lieu à l'annexion au PLU des dispositions réglementaires graphiques et littérales relatives aux zones rouges et bleues qui se substituent intégralement aux dispositions antérieures du PLU

LES ZONES URBAINES DITES ZONES U, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont des zones déjà urbanisées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles se distinguent en :

Zone UA : Il s'agit du centre-ville ancien d'Olonne-sur-Mer, où se concentrent des constructions à usage d'habitations, de commerces, de services et d'artisanat, ainsi que toutes les activités urbaines compatibles entre elles et avec la capacité des équipements existants ; Les bâtiments sont implantés en majorité en ordre continu et à l'alignement des voies. L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du PADD.

Zone UB : Il s'agit des zones d'extension du centre-ville ancien d'Olonne-sur-Mer. Elles ont vocation à demeurer des zones urbaines diversifiées. Elles peuvent accueillir, outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique de quartier s'ils peuvent être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants. Les zones UB se caractérisent par un tissu pavillonnaire dont la densité peut évoluer. L'urbanisation des zones se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du PADD. **Un secteur UBa** préserve le caractère traditionnel du bourg en interdisant les toitures terrasses ou cintrées. **Un secteur UBn** correspond au périmètre de la ZAC de Belle Noue où les dispositions constructives sont complétées et les hauteurs majorées. **Un sous secteur UBn0** délimite l'ilôt affecté à une résidence pour les seniors.

Zone UC : Cette zone est destinée à accueillir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif. On y trouve en particulier les équipements scolaires et sportifs, les ateliers et centres techniques municipaux... Un secteur UCs délimite le secteur du pôle santé.

Zone UE : La zone UE est une zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergements hôteliers, ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat, et pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme. Les établissements industriels lourds peuvent être admis sous réserve d'un niveau d'équipement adapté et de respecter des critères d'environnement spécifiques.
Un secteur UEa comporte une restriction en matière de surface commerciale.
Un secteur UEn a été créé pour délimiter un secteur ayant vocation à créer un pôle numérique et d'innovation.

Zone UEz : cette zone correspond à la ZAC de la Fonssauce approuvée le 6 août 1993 par délibération du Conseil Municipal d'Olonne sur mer, puis modifiée par délibération du conseil communautaire de la CCO le 28/11/1997.

Zone UH : Il s'agit des extensions résidentielles pavillonnaires de l'ouest du territoire. Zone très peu équipée, à l'exception des réseaux de viabilité, non desservie par les transports en commun, elle assure la transition vers les espaces naturels et remarquables de la commune et ne doit pas permettre l'accueil de nombreux habitants supplémentaires, en dehors des secteurs où une réorganisation parcellaire peut être admise (zones 1AUH). L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du PADD.
Un secteur UHa préserve la transparence du bâti vers les espaces naturels en interdisant la construction en limite séparative. **Un secteur UHp** s'attache à préserver un ensemble patrimonial et renvoie à une orientation d'aménagement. Un secteur UHg délimite le lotissement créé avec le golf.

Zone UL : Cette zone est destinée aux activités et à l'hébergement touristique et de loisirs de manière générale : colonies de vacances, camping-caravanage dont l'évolution vers des structures d'accueil de type résidence de tourisme, hôtellerie, est possible. L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations d'aménagement aux dispositions réglementaires afférentes, dans le respect du PADD. Elle comprend 2 types de secteurs ULe et ULc :

- **un** secteur ULe correspond au centre équestre de Sauveterre et aux installations liées à cette activité de loisirs.
- **des** secteurs ULc comportent des campings (tentes, caravanes et résidences-mobiles ou habitations légères de loisirs) qui ne pourront évoluer vers d'autres formes d'hébergement touristiques (Résidences de tourisme, hôtellerie…)

Zone UV : Il s'agit des villages traditionnels d'Olonne-sur-Mer. Outre leur caractère résidentiel, ces villages identitaires peuvent accueillir des activités, services et équipements participant à une dynamique de quartier, sous réserve des capacités d'équipements existants. Il s'agit des villages suivants : La Girvière, la Roulière, l'Aurière, la Bauduère, Champclou, l'Allerie et les Granges. L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du PADD.

Les ZONES A URBANISER, dites zones **AU** : Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :
1- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
Ces zones sont intitulées 1 AU et peuvent être dotées d'indices renvoyant aux zones urbaines affectées de même indice car elles ont vocation à s'urbaniser selon les mêmes dispositions réglementaires dès lors que les équipements en cours ou prévus seront suffisants

2 - Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à a périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
Ces zones s'intitulent 2 AU. Ce sont des réserves de développement, elles ne sont donc pas réglementées car non constructibles.

Les zones AGRICOLES, dites zones **A** : Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
La zone A comprend des secteurs **Al et Av** :

- **les Secteurs Al,** relatifs aux espaces proches du rivage où toute nouvelle construction ou installation est interdite, à l'exception des travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- **les** Secteurs **Av**, correspondant à la zone viticole délimitée par l'Institut National des Appellations d'Origine (**INAO**).

Dans les secteurs indicés **co**, les constructions sont **encadrées strictement**.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES ZONES N : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
Dans ces secteurs, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

La zone N comprend donc plusieurs types de zones

La zone N proprement dite comprenant un vaste secteur NR d'espaces remarquables strictement protégés recouvrant les marais ; la forêt et la dune littorale, et un secteur N correspondant aux espaces naturels non protégés au titre de la loi littoral, en interface du secteur NR avec d'autres zones urbanisées ou de loisirs. Dans cette zone, les possibilités de construire et d'aménager sont très rigoureusement définies et limitées, soit à l'entretien des espaces, soit à leur mise en valeur et à l'accueil du public dans les conditions de la loi Littoral. En outre, dans les secteurs indicés **co,** les constructions sont interdites.

Des secteurs N bâtis, ou aménagés, indicés en fonction de leur occupation prédominante :
Ces secteurs sont strictement délimités aux parcelles effectivement affectées à ces installations ou vocations :

Le secteur Na correspond à la coupure d'urbanisation à caractère agricole entre les 2 parties urbanisées du bourg et du sud en contact avec la commune des Sables d'Olonne, dans lequel peuvent se développer des activités humaines de type jardins familiaux, avec leurs installations connexes

Le secteur Nb correspond aux implantations diffuses dans l'espace agricole et dans l'espace naturel strict ; à usage d'habitation ou d'activité, dont les possibilités d'extension du bâti sont rigoureusement encadrées et limitées.

Le secteur Nc, correspondent à l'implantation d'un équipement public de type stationnement multimodal avec ses installations connexes (buvette, sanitaire, local de réparation et de stationnement 2 toue, arrêt de bus estival, ...) ainsi qu''à l'emprise de la déviation de la RD 32 dans la traversée de la zone NR

Le secteur Nf, correspond aux installations et construction de l'ONF (Office National des Forêts)

Le secteur Ng correspond au site du golf de Pierre-Levée.

Un secteur Nj délimite les jardins familiaux.

Le secteur Nt correspond à l'espace de reclassement destiné au regroupement des campeurs sur terrains privés, inconstructible à l'exception des équipements assurant la salubrité des lieux.

Le secteur Nv correspond aux sites d'occupation par les Gens du Voyage, aire d'accueil collective et lieu d'implantation de terrains familiaux

Pour mémoire : les possibilités d'extension des constructions ne sont ouvertes qu'aux constructions régulièrement autorisées par permis de construire ou dont la réalisation est antérieure à l'obligation du permis de construire (1945/ 1950).
Rappel article L **111-12** du CU : Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L 421-1 à L 421-4 ou L 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau ou de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions.

Le règlement graphique indique par ailleurs :

Les Emplacements Réservés

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant à un tableau de synthèse, indiqué sur le règlement graphique (zonage) et qui précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Le règlement graphique (zonage) comporte les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles
L 113-1 à L 113-7 et **R 113-1 à R 113-14** du Code de l'Urbanisme.
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.
Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L. **113-2** du Code de l'Urbanisme)**.et de même dans les espaces boisés identifiés au titre du patrimoine végétal local.**

Les corridors écologiques (indice co)

Le règlement graphique reporte les espaces cartographiés au Schéma de Cohérence Territoriale désignés sous le terme corridors écologiques et qui correspondent au souci d'assurer une continuité des biotopes soit dans l'espace agricole, soit dans les coupures d'urbanisation entre les 2 polarités de la commune. Dans ces espaces, la pression anthropique doit être limitée et les constructions très réduites et encadrées strictement.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article **L 152-3** du Code de l'Urbanisme)
En outre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent déroger au corps de règles de la zone concernée.

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction après sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes :
-elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans, sans changement de destination ni d'affectation, indépendamment du respect des articles 5 à 14 du règlement de la zone mais sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles.
Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :
-si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : PPRN, retrait imposé par l'article **L 111-6** de servitudes aéronautiques, d'un EBC, d'un Emplacement Réservé....
-si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, en site classé et de la DRAC en secteur archéologique

-si les constructions ou installations ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone où se situe le terrain d'assiette.

ARTICLE 6 - SECTEURS EXPOSES AUX RISQUES DE SUBMERSION MARINE ET D'INONDATION

Les dispositions qui suivent deviennent sans objet à la date du 30 mars 2016 , conformément à l'arrêté préfectoral n°16-DDTM85-82 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux et seront supprimées lors de la prochaine modification du PLU.

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée ou faire l'objet de mesures compensatoires suffisantes pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.
L'édification de clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues pourra faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.
Dans ces secteurs, la reconstruction après un sinistre lié au risque est soumise au respect des conditions suivantes :

Il appartient à tout porteur de projet situé dans l'emprise des zones d'aléas cartographiées au présent PLU, de faire procéder préalablement au lever topographique du terrain d'assiette de l'opération envisagée afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec les mesures ci-après.

La cote de référence à prendre en considération au titre de l'aléa de submersion marine, consécutif à la tempête du 28 février 2010, est 4,20m NGF ; en l'attente de l'élaboration du PPR, la doctrine de l'Etat s'applique aux zones d'aléa faible à fort de l'atlas de submersion marine (version 2002 et révision en cours) et dans une bande de 100 m à l'arrière des digues de premier rang, soit tout l'espace compris entre l'écluse de la Gachère et la RD 80A qui fait office de digue de second rang.
L'aléa fort est défini par une hauteur d'eau supérieure à 1 m dans les habitations et par la situation de proximité (distance inférieure à 100 m) d'une digue de protection contre la mer (digue de premier rang).

6-1 PRINCIPES GENERAUX SUR LA CONSTRUCTIBILITE, APPLICABLES DANS TOUS LES CAS

- Sauf exception (bâtiment agricole, activité nécessitant la proximité de la mer,...) et quelque soit l'aléa, inconstructibilité stricte des secteurs situés hors des parties actuellement urbanisées de la commune ;

- A l'intérieur des parties actuellement urbanisées de la commune, principe général d'interdiction de construction nouvelle en aléa fort, sauf exceptions (voir ci-dessous), qui comporteront obligatoirement une zone refuge au dessus de la cote de référence (4,20m NGF)

- A l'intérieur des parties actuellement urbanisées de la commune, autorisation de tous types de constructions en aléas faible et moyen, sous réserve d'un niveau refuge situé au dessus de la cote de référence ;

- Mesures systématiques de réduction de la vulnérabilité, quel que soit le niveau d'aléa (faible à fort).

- Mesures complémentaires imposées sous la responsabilité du maître d'ouvrage :

  - les réseaux techniques (électricité, téléphone et gaz) particulièrement vulnérables aux effets de l'eau, devront être de conception de type parapluie et être équipés d'un dispositif de mise

hors service automatique

- les éventuels produits polluants devront être stockés hors d'eau ou dans un cuvelage étanche
- -les matériaux utilisés sous la cote 4.20m NGF devront être insensibles à l'eau (recommandation)

6-2 TERRAINS SITUES DANS UNE BANDE DE 100 M A L'ARRIERE DES DIGUES DE PREMIER RANG

Soit en aléa fort, pour les terrains situés sous la cote de référence, qu'ils soient à l'intérieur ou en dehors des limites spatiales actuelles de l'urbanisation.

SONT INTERDITS :

- La construction de tous types de bâtiments, campings, parc résidentiel de loisirs, caravaning, le changement de destination de bâtiments existants en logements nouveaux et la création d' Etablissement recevant du public.

SONT AUTORISES, sous réserve que la construction comporte une zone refuge située au dessus de la cote de référence (4,20 m NGF) ou que le projet le prévoit :

- Les travaux sur constructions existantes qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité de la population exposée (rehaussement du premier niveau utilisé, construction d'un étage refuge, escaliers,...)
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités

SOUS RESERVE D'UN EXAMEN APPROFONDI

- Les constructions nécessaires aux services et équipements publics
- Les cas non mentionnés précédemment

6-3 EN ZONE D'ALEA FORT, TERRAINS SITUES SOUS LA COTE 3.20 M NGF

SONT INTERDITS :

- La construction et la création d'Etablissements Recevant du Public (ERP), à l'exception de ceux classés M, N,W, T et U de 5 ème catégorie sans hébergement
- La construction de nouveaux bâtiments d'habitation, l'extension de bâtiments d'habitat existants sans amélioration de leur vulnérabilité, ou le changement de destination de bâtiments existants en logements nouveaux
- L'aménagement ou l'extension de nouveaux terrains d'hôtellerie de plein-air (camping, caravaning, Parc Résidentiel de Loisirs,..), l'augmentation de la capacité d'accueil des terrains d'hôtellerie de plein –air existants et la création ou l'extension de stationnements permanents de caravanes.

SONT AUTORISES, SOUS RESERVE DE COMPORTER UNE ZONE REFUGE SITUEE AU DESSUS DE LA COTE DE REFRENCE

- L'extension des constructions existantes limitées à 30 m2 de Surface de plancher(y compris les vérandas) et qui n'a pas pour effet la création de logements nouveaux ou activités nouvelles
- Les travaux qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité de la population exposée (rehaussement du premier niveau utilisé, construction d'un étage refuge, escaliers,...)
- Les bâtiments d'activités, y compris les bureaux, nécessitant la proximité immédiate de la mer (pour l'ostréiculture, entre autres) sauf les logements de fonction associés
- Les bâtiments d'exploitation agricole, y compris les bureaux, sauf les logements de fonction associés
- Les bâtiments d'activités, compris les bureaux sans hébergement

SONT AUTORISES

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des biens et activités
- Les garages d'une surface maximale de 30 m2, les abris de jardin ou assimilés, les piscines couvertes ou non, les terrasses et les clôtures

SOUS RESERVE D'UN EXAMEN APPROFONDI

- Les constructions nécessaires aux services et équipements publics
- La reconstruction après sinistre autre que l'inondation des bâtiments existants, sous réserve de mesures réduisant la vulnérabilité et le risque pour les biens et les personnes
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) classés M, N,W, T et U de 5 ème catégorie sans hébergement
- Les cas non mentionnés précédemment

6-4 EN ZONE D'ALEA MOYEN ET FAIBLE, TERRAINS SITUES ENTRE LA COTE 3.20 M NGF ET LA COTE 4.20M NGF

Tous les types de constructions sont autorisés sous réserve de comporter une zone refuge située au dessus de la cote de référence (existante ou à créer dans le cadre du projet) ou que la partie logement soit située au dessus de la cote de référence, avec intégration dans les décisions d'autorisation des travaux, des mesures complémentaires techniques que le maître d'ouvrage s'engage à respecter sous sa propre responsabilité. (voir les mesures complémentaires précitées)
L'exigence de la zone refuge ne s'applique pas aux travaux suivants :

- entretien et gestion courantes des biens et activités
- garages, abris de jardin ou assimilés, piscines couvertes ou non, terrasses et clôtures

ARTICLE 7 - ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU

Les zones humides et les cours d'eau recensés dans le PLU sont protégés, en application de l' article **L 111-22** du code de l'urbanisme, de l'article L. 211-1 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. : toute occupation et utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, ...
Les constructions et les murs de clôtures s'implanteront en retrait d'au moins 3 m du bord des fossés et des écoulements des eaux superficielles et 5 m au moins du bord des mares et carrières afin de garantir des possibilités d'accès et d'entretien de ces secteurs.

ARTICLE 8– GESTION DES EAUX PLUVIALES

MODALITES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour toute opération de construction ou d'imperméabilisation des sols, un ou des dispositifs de rétention devront être prévus dont la capacité sera calculée par rapport à l'opération et à la configuration des lieux, le débit de rejet au réseau public étant limité par référence aux indications données dans le SDAGE et portées dans le tableau suivant :

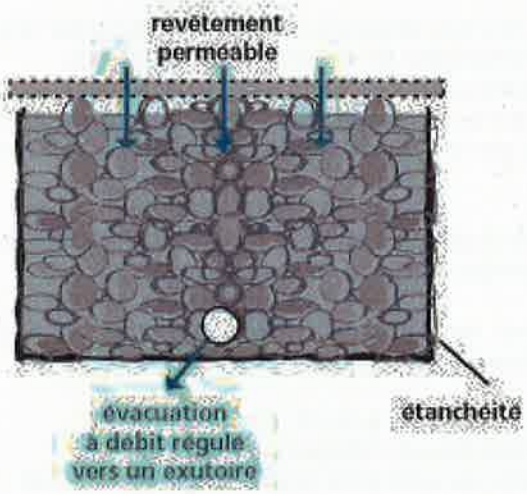
Référencement des débits de rejet des EP au réseau public (pluie trentenale)		
surface aménagée	localisation	
	bassin versant de la Maisonnette	autres bassins versants
moins d'1 ha	**3 l/s maximum**	**7 l/s maximum**
de 1 à 7 ha	**3 l/s/ha**	**20 l/s maximum**
au-delà de 7ha	**3 l/s/ha**	**3 l/s /ha**

Le volume de régulation calculé sur la base de la définition de la surface imperméable (voir les définitions préalables) peut être réalisé de préférence selon un mode paysager qui participe à la valorisation du cadre de vie : noues, fossés, mares, …

AVANTAGES : Peut faire partie intégrante de l'aménagement paysager de la parcelle en créant un milieu aquatique et un accueil potentiel de biodiversité (point d'eau, végétations et faunes aquatiques, etc…), Permet en partie l'infiltration des EP dans le sol.

INCONVENIENTS : Entretiens fréquents pour éviter les obstructions des orifices de fuite par les végétaux.

A défaut, et suivant les contraintes du site, selon les modes techniques suivants : citerne, buses, voirie de stockage, …



AVANTAGES :

- Gain de place

INCONVENIENTS :

- Coût de l'installation
- Ouvrage non visible dont l'entretien est souvent oublié

ARTICLE 9 – AUTORISATIONS PREALABLES

Sur l'ensemble du territoire communal, sont soumises à autorisation préalable à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole :

- les clôtures
- les démolitions pour toute construction, mur isolé compris.
- les ravalements de façade
- les coupes et abattages d'arbres

ARTICLE 10 - DIVERSITE DE L'HABITAT ET MIXITE SOCIALE

Pour atteindre les objectifs du SCOT et du PLH concernant la diversité de l'habitat, il est recommandé, pour toute opération de plus de 10 logements de respecter la répartition suivante :

- **Au plus 65% de logements individuels ou individuels groupés**
- **Au moins 35% de logements collectifs ou intermédiaires**

Dans toutes les zones U et AU dédiées majoritairement à l'habitat (zones UA, UB, UV et zones 1 AU de même indice), toutes les opérations portant sur **10 logements et plus** devront comporter :
- en nombre ou en Surface de plancher autorisée, 25% de logements aidés
- **au moins 50% du nombre de logements correspondra à un T3 ou plus grand.**

Un logement aidé est un logement bénéficiant de subventions de l'Etat ou d'un régime d'attribution spécifique.
Dans le cas de la commune d'Olonne sur mer, les logements ainsi désignés se répartissent en :

- 20% de logements sociaux (**PLUS et PLAI pour 15 % au moins et PLS pour 5% au plus)**
- 5% de logements en accession très sociale à la propriété (PSLA).

ARTICLE 11 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE, ÉNERGIES RENOUVELABLES ET QUALITE DE L'AIR DANS L 'HABITAT

Les dispositions des articles 6 à 9 du présent règlement ne font pas obstacle à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sous réserve du respect de la réglementation en matière d'accessibilité des espaces publics et privés et de sécurité (visibilité sur voie publique).
Les opérations se conformeront aux dispositions règlementaires nationales en matière de réglementation thermique et se réfèreront au Schéma Lumière approuvé par le Conseil Municipal le 20 juin 2011 et annexé au présent PLU.

Rappel du décret n°2013-979 et de l'arrêté du 30 octobre 2013 définissant les modalités d'application de la directive européenne 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments (entrée en vigueur le 1er janvier 2014) :

- Le maître d'ouvrage de tout bâtiment neuf doit réaliser, avant le dépôt du permis de construire, une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie, à l'exception :
  - des bâtiments dont la surface de plancher est inférieure à 50 m^2,
  - des maisons individuelles ou accolées, compte tenu de l'obligation de recours aux énergies renouvelables au titre de l'application de la RT 2012 (article 16 de l'arrêté du 26 octobre 2010),
  - des extensions de bâtiments existants ;
- Le périmètre pour déterminer si le projet est concerné par cette mesure n'est pas l'opération de construction mais le bâtiment.

Les constructions destinées à l'habitat individuel pourront comporter une surface affectée au stationnement des véhicules indépendante de la cellule d'habitation :
-soit sur la même unité foncière
-soit à l'entrée de l'opération d'ensemble.
L'accès à une surface de stationnement close est conseillé à partir d'une pièce ou local secondaire (entrée, couloir, cellier, etc...) afin d'assurer la qualité de l'air intérieur à l'habitation.

ARTICLE 12- PUBLICITES ET ENSEIGNES

Les dispositions relatives à l'intégration des enseignes et de la publicité dans les opérations sont traduites dans le Règlement Intercommunal de Publicité en vigueur depuis le 13 juillet 2011 et annexé au présent PLU.

ARTICLE 13 – CHARTE VEGETALE

Un Plan Vert ayant été approuvé par le Conseil Municipal le 12 septembre 2011, l'ensemble des conceptions paysagères et intentions de plantations devront se référer aux principes du Plan Vert.
La prolifération des espèces invasives (herbes de la Pampa et baccharys) constitue une atteinte à la biodiversité et à l'identité paysagère de la commune traduite dans le Plan vert.
Les espèces en cause doivent impérativement être détruites qu'elles soient sur les propriétés bâties ou non et ce, dans tout le territoire communal.
Est interdite la plantation des plantes invasives suivantes : séneçon en arbre (Baccharis halimifolia), herbe de la pampa (Gynerium argenteum ou Cortaderia argentea).

Les toitures végétalisées participent à la performance énergétique des constructions, à la rétention des eaux pluviales et à la biodiversité (systèmes intensifs).

ARTICLE 15 - DISTANCES DE RECUL DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

VOIES	AGGLOMERATION	HORS AGGLOMERATION
RD 160 dès le Rd-Pt de la Vannerie (2 x 2voies)	Sans objet	100m de l'axe
RD 949 Bd Vendée-Globe	35 mètres de l'axe	35 m de l'axe
RD 32 de la Burguinière à la limite communale au Nord	Sans objet	35 m de l'axe
RD 760 (av. Ch. de Gaulle)	5 mètres par rapport à l'alignement	15 mètres de l'axe
RD 80 du bourg à la limite nord de la commune	5 mètres par rapport à l'alignement	15 m de l'axe
RD 80 du bourg à la limite avec Ste Foy	5 mètres par rapport à l'alignement	15 m de l'axe
Autres RD	5 mètres par rapport à l'alignement	15 mètres de l'axe