

# Département de la Vendée

## Commune d'Olonne sur Mer



### Plan Local d'Urbanisme

### Modification 4-11

### Dossier d'Approbation

### Règlement littéral

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 n°4-6			27 juin 2016
Modification n°4-7	25 juillet 2016	/	06 février 2017
Modification 4-8	15 mai 2017	/	2 juillet 2018
Révision allégée n°4-9	02 octobre 2017	26 février 2018	11 décembre 2018
Révision allégée n°4-10	02 octobre 2017	26 février 2018	11 décembre 2018
Mise en compatibilité Ilot Nord Vannerie	/	/	Délibération du 16 décembre 2019 Arrêté préfectoral du 17 janvier 2020
Mise en compatibilité ZAC La Vannerie 1	/	/	Délibération du 05 juillet 2019 Arrêté préfectoral du 18 janvier 2021
Modification n°4-11			30.09.2021

<b>Titre 1 : DISPOSITIONS générales</b>	<b>8</b>
<b>1 – DEFINITIONS PREALABLES</b>	<b>8</b>
ACCES	8
ALIGNEMENT	8
BÂTIMENTS ANNEXES	8
CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	8
EMPRISE AU SOL	8
EMPRISES PUBLIQUES	9
EXTENSION	9
FAÇADE DE CONSTRUCTION : COTE OU ELEVATION (FACE VERTICALE) D'UN BATIMENT, VU DE L'EXTERIEUR.	9
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	9
LIMITES SÉPARATIVES	9
PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION : UN PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION EST UNE OPERATION PORTANT SUR UN ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS REALISEES SUR UN MEME TERRAIN, PAR UNE SEULE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE.	9
STATIONNEMENT ET SURFACE SERVANT D'ASSIETTE DE CALCUL	10
SURFACE DE PLANCHER	11
RETRAIT	11
UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN	11
VOIE	12
<b>2- DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>12</b>
1) - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	12
2) LOI LITTORAL DU 3 JANVIER 1986	13
3) – SERVITUDES	13
4)-CODE CIVIL : RAPPEL DES ARTICLES 675 A 681	14
5)- LOTISSEMENTS ET DIVISIONS EN VUE DE LA CREATION DE JARDINS :	15
6) ELEMENTS REPERES AU TITRE DES ARTICLES L 151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME	15
LES ZONES URBAINES DITES ZONES U	19
<b>ZONE UA</b>	<b>31</b>
CARACTERE DE LA ZONE :	31
<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>31</b>
ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	31
ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	32
<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>33</b>
ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE	33
ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	34

*Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

<b>ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	
<b>ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>35</b>
<b>ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE</b>	<b>37</b>
<b>ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE</b>	<b>38</b>
<b>ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL</b>	<b>38</b>
<b>ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>38</b>
<b>ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS</b>	<b>39</b>
<b>ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT</b>	<b>41</b>
<b>ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	<b>42</b>
<b><i>ZONE UB</i></b>	<b><i>44</i></b>
<b>CARACTERE DE LA ZONE</b>	<b>44</b>
<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>44</b>
<b>ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<b>44</b>
<b>ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b>	<b>45</b>
<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>46</b>
<b>ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE</b>	<b>46</b>
<b>ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<b>47</b>
<b>ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	<b>49</b>
<b>ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>49</b>
<b>ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE</b>	<b>51</b>
<b>ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE</b>	<b>52</b>
<b>ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL</b>	<b>52</b>
<b>ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>52</b>
<b>ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS</b>	<b>54</b>
<b>ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT</b>	<b>57</b>
<b>ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	<b>59</b>
<b><i>ZONE UC</i></b>	<b><i>62</i></b>
<b>CARACTERE DE LA ZONE :</b>	<b>62</b>
<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>62</b>
<b>ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<b>62</b>
<b>ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b>	<b>63</b>
<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>63</b>
<b>ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE</b>	<b>63</b>
<b>ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<b>64</b>

Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

<b>ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	
<b>ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>65</b>
<b>ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE</b>	<b>65</b>
<b>ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE</b>	<b>66</b>
<b>ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL</b>	<b>66</b>
<b>ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>66</b>
<b>ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS</b>	<b>66</b>
<b>ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT</b>	<b>67</b>
<b>ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	<b>68</b>
<b><i>ZONE UE</i></b>	<b>69</b>
<b>CARACTERE DE LA ZONE :</b>	<b>69</b>
<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>69</b>
<b>ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<b>69</b>
<b>ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b>	<b>70</b>
<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>72</b>
<b>ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE</b>	<b>72</b>
<b>ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<b>72</b>
<b>ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	<b>73</b>
<b>ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>73</b>
<b>ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE</b>	<b>74</b>
<b>ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE</b>	<b>74</b>
<b>ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL</b>	<b>74</b>
<b>ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>74</b>
<b>ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT</b>	<b>76</b>
<b>ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	<b>77</b>
<b><i>ZONE UEz</i></b>	<b>79</b>
<b>CARACTERE DE LA ZONE :</b>	<b>79</b>
<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>79</b>
<b>ARTICLE UEZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<b>79</b>
<b>ARTICLE UEZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b>	<b>80</b>
<b>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>80</b>
<b>ARTICLE UEZ 3 – ACCES ET VOIRIE</b>	<b>80</b>
<b>ARTICLE UEZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<b>81</b>
<b>ARTICLE UEZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	<b>82</b>

ARTICLE UEZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES _____	82
ARTICLE UEZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ _____	82
ARTICLE UEZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ _____	82
ARTICLE UEZ9 – EMPRISE AU SOL _____	82
ARTICLE UEZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS _____	83
ARTICLE UEZ 11 – ASPECT EXTERIEUR _____	83
ARTICLE UEZ 12 – STATIONNEMENT _____	84
ARTICLE UEZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _____	85
<b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL _____</b>	<b>85</b>
ARTICLE UEZ 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL _____	85
<b><i>ZONE UH</i> _____</b>	<b>86</b>
CARACTERE DE LA ZONE : _____	86
<b>SECTION 1 - NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL _____</b>	<b>86</b>
ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES _____	86
ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS _____	87
<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL _____</b>	<b>88</b>
ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE _____	88
ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX _____	89
ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS _____	92
ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES _____	92
ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE _____	93
ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE _____	94
ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL _____	94
ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS _____	95
ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS _____	95
ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT _____	98
ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _____	99
<b><i>ZONE UL</i> _____</b>	<b>101</b>
CARACTERE DE LA ZONE : _____	101
<b>SECTION 1 - NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL _____</b>	<b>101</b>
ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES _____	101
ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS _____	102
<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL _____</b>	<b>103</b>

*Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE _____	104
ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX _____	105
ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS _____	105
ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES _____	105
ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE _____	106
ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE _____	106
ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL _____	106
ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS _____	106
ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS _____	107
ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT _____	109
ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _____	109
CARACTERE DE LA ZONE : _____	111
 <b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL _____</b>	<b>111</b>
ARTICLE UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES _____	111
· ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS _____	112
 <b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL _____</b>	<b>112</b>
ARTICLE UV 3 – ACCES ET VOIRIE _____	112
ARTICLE UV 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX _____	114
ARTICLE UV 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS _____	115
ARTICLE UV 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES _____	115
ARTICLE UV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE _____	117
ARTICLE UV 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE _____	118
ARTICLE UV 9 – EMPRISE AU SOL _____	118
ARTICLE UV 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS _____	118
ARTICLE UV 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS _____	119
ARTICLE UV 12 – STATIONNEMENT _____	122
ARTICLE UV 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS _____	123
 <b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER _____</b>	<b>125</b>
 <b>ZONE 1AU _____</b>	<b>125</b>
CARACTERE DE LA ZONE : _____	125
 <b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL _____</b>	<b>125</b>
ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES _____	126
ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS _____	126
 <b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL _____</b>	<b>127</b>

<b>ZONE 2AU</b>	<b>128</b>
CARACTERE DE LA ZONE :	128
<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>128</b>
ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	128
ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS	128
ARTICLES 2 AU- 3 A 14	128
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>129</b>
<b>ZONE A</b>	<b>129</b>
CARACTERE DE LA ZONE :	129
<b>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>129</b>
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	129
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS	130
<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>132</b>
ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE	132
ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	132
ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	133
ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS	135
ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT	137
ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	138
<b>Zone N</b>	<b>139</b>
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	141
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS	141
ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE	145
ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	145
ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	146
ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	146
ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	147
ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	147
ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL	147
ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	147
ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	148
ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT	150
ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	150

# 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 3<sup>ème</sup> 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. 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 des encorbellements. »

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 m<sup>2</sup>.

Dans toutes les zones, les piscines, enterrées ou non, sont comptabilisables dans l'emprise au sol.

**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 ou sont partagés entre riverains d'une même opération. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ou communs 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 fond 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.

#### **LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES**

Logements superposés présentant des accès individualisés et des espaces extérieurs privés pour chaque logement.

## 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.

Rappel de l'article R 151-21 : dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur une ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

## 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 ET COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

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...) qui viennent en déduction de la surface des espaces verts imposée au titre du coefficient de pleine terre à respecter dans certaines zones.

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

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 :  $S = S1 + (0,9 \times S2) + (0,5 \times S3) + (0,1 \times S4)$

**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 de (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.

*Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

**Art. R. 111-27** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous 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 :

#### Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 Décembre 1913 modifiées relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) **le plan de prévention des risques naturels prévisibles du littoral (PPRL°) approuvé par arrêté préfectoral le 30 mars 2016 et annexé au PLU par arrêté du maire en date du 27 juin 2016,**
- c) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,
- d) les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,
- e) 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.
- f) 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 : L 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 créés 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

Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11  
677 ; le projet de construction doit également comporter les dispositifs pe  
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

**Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11**

- les murs ou partie de murs en maçonnerie de moellons tous enduits 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.
    - ⊖ 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 ;



**Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11**

- en cas de disparition des éléments anciens de décors et 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 adaptées 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 ;

## *Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

- les éléments de décor de toiture pourront être rétablis 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.

Au titre de cet article, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre 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, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article R 421-17 : Doivent être précédés d'une déclaration préalable,.../...d) les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-19 ou L 151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

A ce titre, le PLU préserve les corridors du ruisseau du bourg et du ruisseau des Hespérides, les haies et petits boisements ainsi que les mares et anciennes carrières en eau identifiés lors de l'élaboration du PLU et les secteurs de jardins protégés par une trame graphique.

Article R 421-23 : Doivent être précédés d'une déclaration préalable,.../...

g) les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs,.../... ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L 113-1 ;

h) les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié e application de l'article L 151-19 ou L 151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

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.

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,

Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11  
pentes, rigoles d'écoulement, typologie du talus, consistance (matériaux)  
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.

**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 relatives aux zones inondables et submersibles.**

**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 UBb** correspond à un espace d'entrée d'agglomération, sur le secteur de la Vannerie, au croisement du boulevard du Vendée-Globe et de l'avenue Charles de Gaulle : son aménagement devra faire l'objet d'un travail qualitatif particulièrement soigné dans le traitement architectural des constructions. **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'îlot affecté à une résidence pour les seniors.

*Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

·**Zone UC** : Cette zone est destinée à accueillir des constructions, installations, équipements publics ou d'intérêt collectif. On y trouve en particulier les équipements scolaires et sportifs, les ateliers et centres techniques municipaux...

**Un sous-secteur UCs délimite le secteur du pôle santé.**

**Un sous-secteur UCco délimite les emprises de corridors écologiques en zones urbaines UC**

**Un sous-secteur Ucsva1 délimite une partie du périmètre de la ZAC de La Vannerie 1 qui fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

·**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 sous-secteur UEa** comporte une restriction en matière de surface commerciale.

**Un sous-secteur UEb est créé pour permettre, dans le cadre d'une OAP, une augmentation de la hauteur constructible le long de la rue C. Ader.**

**Un sous-secteur UEn a été créé pour délimiter un secteur ayant la vocation d'un pôle numérique et d'innovation.**

**Un sous-secteur UEva1 correspondant à une partie la ZAC de La Vannerie 1 approuvée le 30 septembre 2016 par délibération du Conseil Communautaire des Sables d'Olonne Agglomération.**

·**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.**

**Un secteur UHb** correspond au bâti existant compris dans la ZAD de la Vannerie et couvert par une OAP.

·**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

**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.

## Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

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.

- **le secteur A1** correspondant à un site d'implantation d'un jardin d'insertion, dans lequel les possibilités sont encadrées

- **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.

## Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

**Le secteur Nc**, correspondent à l'implantation d'un équipement 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).

## 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 : PPRL, 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 - 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. 211-1-1 et suivants** du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. **et du SAGE approuvé le 18/12/2015** : 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, ...



**Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11**

Les constructions et les murs de clôtures s’implanteront en retrait d’au moins 5 m 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 7 - 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 :

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

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, ...



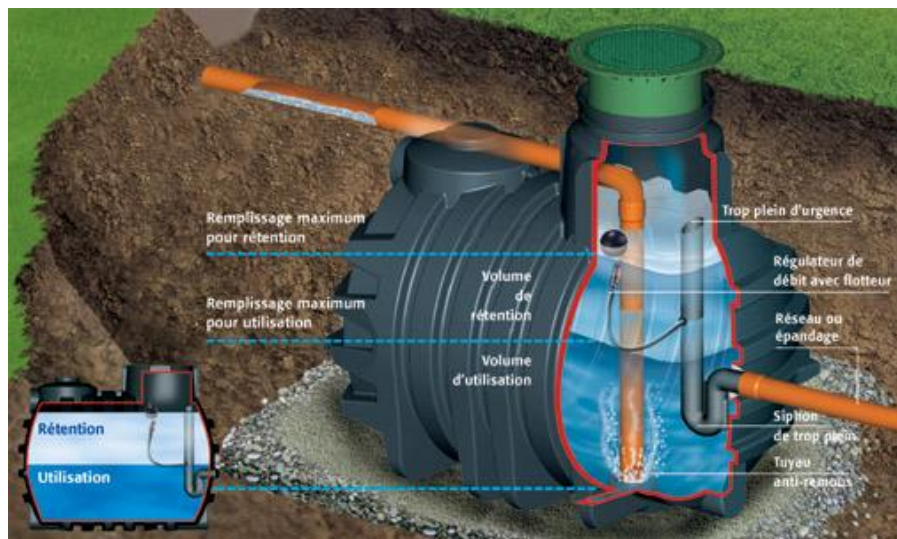
Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

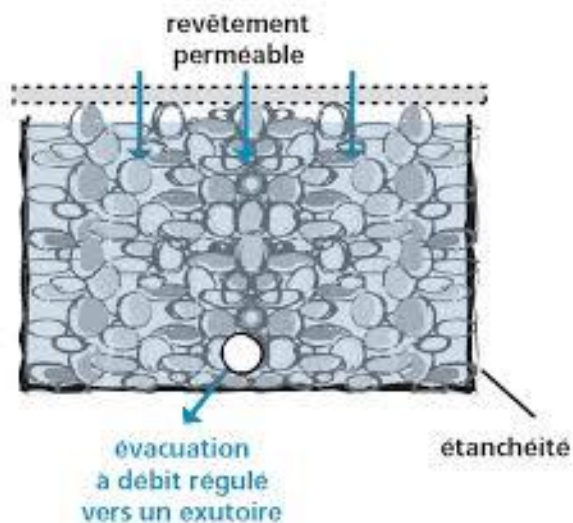
AVANTAGES : Peut faire partie intégrante de l'aménagement paysager milieu aquatique et un accueil potentiel de biodiversité (point d'eau, végétations et faunes aquatiques, etc...), Permet en partie l'infiltration des EP dans le sol.



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 8 – AUTORISATIONS PREALABLES

Sur l'ensemble du territoire communal, sont soumises à déclaration ou à autorisation préalable, selon le cas :

- les clôtures, à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole
- les démolitions pour toute construction, mur isolé compris.
- les ravalements de façade
- **les coupes et abattages d'arbres**

## ARTICLE 9 - DIVERSITE DE L'HABITAT ET MIXITE SOCIALE

Pour atteindre les objectifs du SCOT et du PLH concernant la densité et la diversité de l'habitat, dans toutes les zones U et AU dédiées majoritairement à l'habitat (zones UA, UB, et zones 1 AU de même indice), toutes les opérations portant sur **10 logements et plus** devront respecter les dispositions suivantes :

- **densité minimale de 25 logts/ha**

Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

- **au plus 65% de logements individuels ou individuels groupés**
- **au moins 35% de logements collectifs ou intermédiaires**
- **au moins 25% de logements aidés**
- **au moins 50% du nombre de logements correspondra à un T3 ou plus grand**, excepté autres

dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Un logement aidé est un logement bénéficiant de subventions de l'Etat ou d'un régime d'attribution spécifique.

Excepté autres dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, 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 10 - 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 réglementaires nationales en matière de réglementation thermique et se référeront 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 1<sup>er</sup> 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<sup>2</sup>,
  - 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.

**Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11**

L'accès à une surface de stationnement close est conseillé à partir d'une porte (entrée, couloir, cellier, etc...) afin d'assurer la qualité de l'air intérieur à l'habitation.

**ARTICLE 11- 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 12– 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. Lorsque le projet comprend des espaces verts réglementés aux articles 13, ceux-ci doivent être conçus pour contribuer aux continuités écologiques, trames verte et bleue et supports de biodiversité ordinaire, et à l'atténuation du réchauffement climatique.

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 murs et les toitures végétalisés participent à la performance énergétique des constructions, à la rétention des eaux pluviales et à la biodiversité (systèmes intensifs).

**ARTICLE 13 - DISTANCES DE REcul DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES**

VOIES	AGGLOMERATION	HORS AGGLOMERATION
RD 160 dès le rond-point de la Vannerie (2 x 2voies)	Sans objet	100m de l'axe 35 mètres de l'axe pour la façade îlot Nord Vannerie
RD 949 Bd Vendée-Globe	35 mètres de l'axe, sauf disposition spécifique prévue dans les OAP	35 m de l'axe
RD 32 de la Burgunière à la limite communale au Nord Nord	Sans objet	35 m de l'axe 15 m de l'axe pour la façade sur îlot Nord Vannerie
RD 760 (av. Ch. de Gaulle), RD 80 du bourg à la limite nord et à la limite est de la commune, et autres voies départementales	5 mètres par rapport à l'alignement	15 mètres de l'axe

Envoyé en préfecture le 07/10/2021
Reçu en préfecture le 07/10/2021
Affiché le (Approbation) 
ID : 085-200071165-20210930-DLB_2021_09_12-DE

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### ZONE UA

#### CARACTERE DE LA ZONE :

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.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, à l'exception des auto-caravanes ( camping-car) et les parcs résidentiels de loisirs et assimilés, ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes, hormis les auto-caravanes ( camping-car) quelle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale ou secondaire de l'utilisateur

- Les parcs d'attraction et de loisirs ;
- Les dépôts de quelque nature qu'ils soient (ferrailles, déchets, véhicules) ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées à l'article UA 2 ;

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les aires de stationnement et les constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;

Les aires de stationnement et de services pour les auto-caravanes, sous réserve de leur intégration dans le paysage urbain ;

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que l'extension des établissements existants sous réserve de l'application des articles **R 111-2** (prise en compte de la salubrité et de la sécurité publique) et **R111-26** (prise en compte de l'environnement) du Code de l'urbanisme ;

Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif notamment les ouvrages de transport et de distribution d'énergie, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement de zone, sous réserve de respecter au moins les emprises et volumes initiaux et sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles ;

Les affouillements et exhaussements des sols, indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.



## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

#### 3.1. Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ; les voies d'accès devront donc avoir au moins **3 m** d'emprise lorsqu'elles desservent 1 seule habitation et au moins 5 m de largeur d'emprise lorsqu'elles desservent plus d'une habitation. **Une réduction ponctuelle à 2,50 m et 4 m respectivement peut être admise en cas de division d'un terrain comportant une construction implantée selon les schémas suivants. Ces dimensions s'entendent en largeur disponible pour la circulation des véhicules.**

Schéma n°1 : cas d'un logement à desservir en second rideau

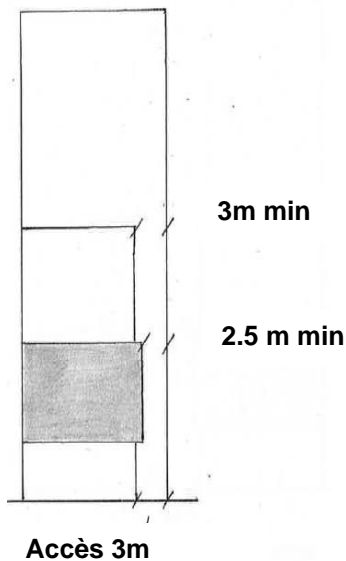
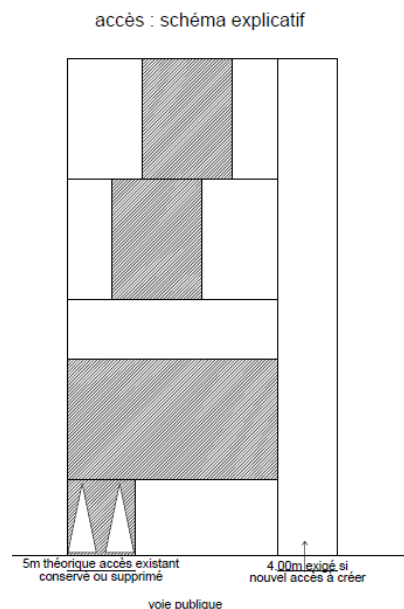


Schéma n°2 : cas de plusieurs logements à desservir en second rideau



**Un seul accès par unité foncière est autorisé pour préserver la continuité du bâti.**

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement ne doivent pas être créés sur la voie publique.

### 3.2. Voirie

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis d'aménager, ..., les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

Les voies nouvelles devront ainsi présenter une largeur minimum de :

- **3m pour les voies à sens unique**
- **5m pour les voies à double sens**

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des revêtements perméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement devront être employés sauf impossibilité technique.

### 3.3. Allées piétonnes- Liaisons douces

- Les allées piétonnes et/ou cyclables doivent avoir une largeur suffisante ( 3 m au moins ) pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique ( **avec 2,5m minimum** )

## ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif conforme aux règles sanitaires en vigueur et selon le cas, après un pré-traitement.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés, mais il est recommandé sur la parcelle de favoriser

## Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

la récupération et le traitement des eaux pluviales, par des dispositifs (récupération...), en vue d'un usage privatif ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits. Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration ou réutilisation et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration,...) Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

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 à 7 l/s de superficie aménagée à **concurrence d'1 ha. De surface aménagée.**

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte après tamponnement.

### **4.3.3. Electricité – Téléphone - Télédistribution :**

Les réseaux et les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée Les locaux techniques doivent être intégrés aux constructions projetées sauf impossibilité justifiée.

### **4.3.4 Déchets :**

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

## **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 – Principe :**

6.1.1 Les constructions s'implanteront partiellement ou totalement à l'alignement ou limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.1.2 Dans la section de l'avenue F. Mitterrand comprise entre le boulevard du Vendée Globe et le cœur historique d'Olonne-sur-Mer, les constructions s'implanteront selon les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (quand elles existent).

## 6.2 – Dispositions alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

**6.2.1** Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise des voies ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de ceux-ci ;

**6.2.2** Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation de la construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

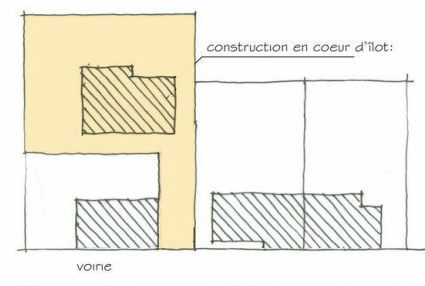
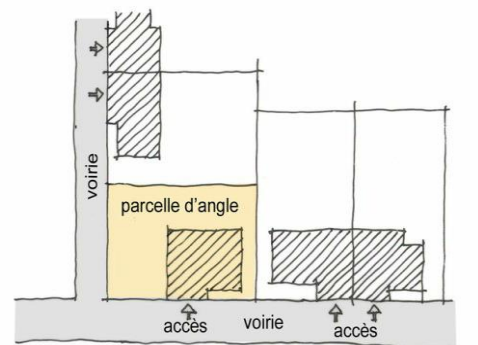
**6.2.3** Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain bordé par au moins deux voies la construction pourra s'implanter à l'alignement que d'une seule voie. Sur les autres voies, les implantations se feront en retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement ( voir schéma ci-contre).

**6.2.4** : Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain bordé par une voie et une emprise publique autre que de la voirie la construction pourra s'implanter à l'alignement de la seule voie. Sur les autres emprises, les implantations se feront en retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement.

**6.2.6** Cas des « drapeaux » : Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain en retrait par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, et que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du terrain, celui-ci sera considéré comme ne comportant que des limites séparatives de propriété. (schéma ci-contre)

**6.2.7** Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas les présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité du bâti existant.

**6.2.8** Les constructions de service public ou d'intérêt collectif notamment les ouvrages de transport et de distribution d'énergie s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.



**6.2.9** : Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées dans les marges aucune couverture ultérieure ne peut être envisagée sur une piscine implantée dans une zone non aedificandi. ( dispositions générales)

**6.2.10** : Les vérandas s'implanteront avec un recul minimal de 5m des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

### **7.1 Sur une profondeur maximale de 20 m à compter de l'alignement ou limite d'emprise de la voie :**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport à une limite séparative latérale seulement, d'une distance d'au moins 3 m si la construction présente des percements sur la limite ou 2 m minimum sans percement.

### **7.2 Au-delà de cette profondeur de 20 m :**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **7.2.1** : toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- o si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3.5m,
- o ou si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état.

**7.2.2** : Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées. Elles pourront s'implanter entre la limite séparative de propriété et un retrait de 2 m; toutefois, aucune couverture ultérieure ne peut être envisagée sur une piscine implantée dans une zone non aedificandi (dispositions générales)

### **7.3 Dispositions alternatives aux dispositions ci-dessus** (hormis les piscines) :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

**7.3.1** – Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité du bâti existant.

**7.3.2** – Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les constructions s'implantent à un minimum de 2 m

**7.3.3** – Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée aux 7.1 et 7.2, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

**7.3.4** – Les abris de jardin en bois seront implantés de façon à permettre la sauvegarde d'une haie existante ou pour faciliter leur entretien

**7.3.5** – Les constructions de service public ou d'intérêt collectif notamment les ouvrages de transport et de distribution d'énergie s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale, à l'exception des abris de jardin qui ne doivent pas excéder **16 m<sup>2</sup>**.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder **9 m à l'égout**, à compter du niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie et **12 m au point le plus haut**.

La hauteur d'un étage droit en rez-de-chaussée, pour les constructions mixtes à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à **3 m**.

La hauteur réglementée peut être dépassée pour les équipements techniques dans la limite **d'1 m**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux de transport et de distribution d'énergie.

Complémentairement, lorsque les OAP définissent une autre règle de hauteur, cette règle s'applique.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCT

### ABORDS

#### 11.1. Expression architecturale

Conformément à l'article **R.111- 7** du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, de son histoire, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus, entretenus et non dénaturés.

Dans le cas d'opérations groupées, le projet devra faire preuve d'un souci d'intégration au paysage urbain de la commune, éviter la monotonie due à la répétition d'un même modèle, proposer une variété de forme et d'expression architecturale, contribuant à l'appropriation par les habitants de leur lieu de vie.

#### 11.2. Aspect des constructions - matériaux

**11.2.1** : Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... doivent être traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

**11.2.2** : Les abris de jardin seront construits en bois peint ou lasuré. Leur couverture sera réalisée obligatoirement en tuile ou en matériaux d'aspect et de couleurs similaires, à l'exception des tôles métalliques ou ondulées. Les abris métalliques, en PVC ou en matériaux de synthèse sont interdits

**11.2.3** : Dans le cas d'extension d'une construction existante, le projet devra s'intégrer avec l'existant.

**11.2.4** : Les extensions sous forme de véranda devront faire preuve d'un souci d'intégration au caractère traditionnel du bâti dans le bourg.

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

#### 11.3. – Maçonneries-Percements

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Les ouvertures devront respecter les proportions du bâti traditionnel du bourg, les baies visibles de l'espace public devront être plus hautes que larges dans le rapport 2/1.

#### 11.4. - Toitures

Elles seront de préférence à 2 **pans** le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe sont interdites lorsque le bâtiment ne comporte qu'un niveau. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation solaire.

Les toits seront majoritairement couverts de tuiles.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte orangée. Les tuiles brunes sont prohibées. L'ardoise et le zinc pourront être autorisés dans le cas de projets particuliers portant sur des éléments significatifs du patrimoine de la commune. **Toutefois, les matériaux de couverture des constructions à rez de chaussée non destinées à l'habitation et plus spécifiquement les équipements publics, peuvent être choisis dans la gamme des matériaux d'aspect zinc (par exemple, bacs acier à joints debout)**

La pente des toitures **en tuiles** sera comprise entre 25 et 38%.

Les toitures terrasses ou cintrées ne sont pas autorisées.

#### 11.5 - Sous-sols

Ils seront enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 m par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

Rappel : Pour être autorisés, les sous-sols devront être raccordés gravitairement aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées.

#### 11.6 Clôtures

Lorsqu'il existe des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés, entretenus et restaurés si nécessaire avec les matériaux et les techniques de mise en œuvre participant de la pérennité des savoir-faire traditionnels.

**11.6.1** – Cas des clôtures en façade et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de construction :  
Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1.70 m. Elles seront réalisées, à l'exclusion de tout autre matériau :

soit par un mur bahut, en maçonnerie enduite surmonté ou non d'une grille ;

soit par un mur bahut en pierres de pays apparentes surmonté ou non d'une grille ;

soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage

**11.6.2** – Cas des clôtures en limites séparatives au-delà du droit de la façade de construction :

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m. Elles seront réalisées comme les clôtures en façade, citées précédemment, à l'exclusion de tout autre matériau,



### 11.7 Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables

Ces installations doivent être intégrées au projet de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

## ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et incombe aux pétitionnaires. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Les places de stationnement nécessaires peuvent être couvertes ou non.

### 12.1. Constructions à usage d'habitation,

1 place de stationnement par tranche **entamée** de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum :

- 1 place par logement de type 1 ou 2 ;
- 2 places par logement de type 3 et plus ;
- 1 place par logement **social**

Pour toute opération de logements collectifs, un local vélo et poussettes sera exigé d'une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par logement **de type 1 et 2 et 1,5 m<sup>2</sup> par logement de type 3 et plus, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>.**

### 12.2. Constructions à usage de bureaux (professions libérales comprises)

Il est exigé **1** place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface effective, **hors circulations et espaces servants**)

Lorsque l'affectation des locaux à édifier n'est pas connue au moment du dépôt de la demande de permis de construire, une surface de stationnement équivalente à 80% de la surface de plancher envisagée sera exigée en stationnement.

Un local vélo ou une aire de stationnement 2 roues sera exigé d'une surface minimale de **1,5% de la surface de plancher créée ou aménagée (cas d'un changement de destination).**

### 12.3. Constructions à usage de commerce (restaurants compris)

Il conviendra de prévoir, **le décompte s'effectuant par rapport à la surface totale accessible au public**

- entre **100 et 200 m<sup>2</sup>** de surface commerciale : **2pl/100m<sup>2</sup>** de surface de vente cumulée en cas de cellules commerciales distinctes réalisées dans une même opération

#### 12.4 Construction à usage d'hébergement hôtelier

Hôtels : 1 place par chambre

Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante sera retenue

#### 12.5. Constructions à usage artisanal,

1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée(hors circulations et espaces servants).

#### 12-6 Equipements d'intérêt collectif et services publics

**Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il conviendra de satisfaire aux besoins d'accueil du public et de l'activité, tout en tenant compte des usages non simultanés des locaux qui peuvent conduire à la mutualisation des places de stationnement.**

Etablissements divers : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle correspondant aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

#### 12.7 - Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un terrain voisin, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser lesdites places de stationnement.


Dans le cas d'opérations complexes, les aires de stationnement nécessaires aux différentes destinations des constructions peuvent être mutualisées dès lors que le besoin en stationnement n'a pas lieu en même temps pour les différents types de construction (ex. : stationnement pour le commerce ou bureaux dans la journée et stationnement pour l'habitation la nuit). Dans ce cas, pour le calcul des aires de stationnement, c'est la norme la plus contraignante qui s'applique.

### ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les implantations des constructions et installations doivent être réalisées de telle manière qu'elles maintiennent le maximum de végétation. L'abattage d'arbres ou de haies techniquement nécessaire à la

*Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*  
réalisation du projet sera autorisé dès lors qu'ils sont remplacés par  
dispositions du Plan Vert, et dans les mêmes proportions.

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

Envoyé en préfecture le 07/10/2021
Reçu en préfecture le 07/10/2021
Affiché le (Approbation) 
ID : 085-200071165-20210930-DLB_2021_09_12-DE

## ZONE UB

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit de l'extension du centre-ville ancien d'Olonne-sur-Mer qui s'est développée sous forme principalement pavillonnaire. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut 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.

La zone UB se caractérise par un tissu pavillonnaire dont la densité et la morphologie ont vocation à évoluer. Elle comprend également quelques immeubles collectifs abritant en majorité des logements sociaux.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du PADD et des orientations d'aménagement.

Elle comporte :

- un secteur UBa correspondant au périmètre d'approche du centre historique dans lequel les toitures doivent demeurer traditionnelles ;
- un secteur UBn correspondant au périmètre de la ZAC de Belle-Noue dans lequel les hauteurs et les gabarits sont plus importants. Un secteur UBn0 délimite l'ilôt affecté à une résidence seniors où les dispositions réglementaires sont assouplies ;
- un secteur UBb correspondant à un espace d'entrée d'agglomération, sur le secteur de la Vannerie, au croisement du boulevard du Vendée-Globe et de l'avenue Charles de Gaulle : son aménagement devra faire l'objet d'un travail qualitatif particulièrement soigné dans le traitement architectural des constructions. Ce secteur fait l'objet d'une OAP qui définit l'usage, l'implantation et les hauteurs des constructions ; son urbanisation s'effectuera dans le cadre d'une opération d'ensemble.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

·Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;

Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et incompatibles avec la proximité de l'habitat ;

- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
  
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs et assimilés, ainsi que les habitations légères de loisirs ;
  
- Le stationnement des caravanes (à l'exclusion des autocaravanes) quelle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale ou secondaire de l'utilisateur
  
- Les parcs d'attraction et de loisirs ;
  
- Les dépôts de quelque nature qu'ils soient (ferrailles, déchets, véhicules) ;

Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées à l'article UB 2 ;

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
  
- Les aires de stationnement (de tous types de véhicules hors poids-lourds) et les constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
  
- 

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que l'extension des établissements existants sous réserve de l'application des articles **R 111-2** (prise en compte de la salubrité et de la sécurité publique) et **R 111-26** (prise en compte de l'environnement) du Code de l'urbanisme **à l'exception du secteur UBn** ;

- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de transport et de distribution d'énergie, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

## Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant à 14 du présent règlement de zone, sous réserve de respecter au moins les emprises et volumes initiaux et sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles ;

·Les affouillements et exhaussements des sols, indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ; toutefois, cette disposition ne s'applique pas au secteur UBn.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

#### **3.1. Accès :**

**Il peut être imposé un seul accès véhicule pour chaque propriété, notamment en présence de piste cyclable.**

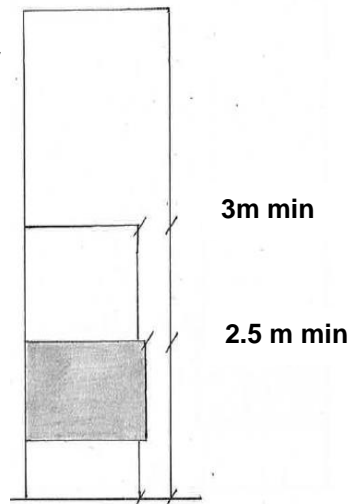
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ; les voies d'accès devront donc avoir au moins **3 m** d'emprise lorsqu'elles desservent 1 seule habitation et au moins **4 m** de largeur d'emprise lorsqu'elles desservent plus d'une habitation.

Une réduction ponctuelle à 2,5 m pourra être admise en cas de division d'un terrain comportant une construction implantée selon le schéma **ci-dessous. Ces dimensions s'entendent en largeur disponible pour la circulation des véhicules.**

Pour une opération générant plus de 2 logements, un seul accès à la voie publique sera autorisé.

Dans le cas d'une division de propriété longitudinale à la voirie, les accès seront jumelés 2 à 2.

Schéma : cas d'un logement à desservir en second rideau



Les accès doivent respecter le **Accès 3m** la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### 3.2. Voirie

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, de permis d'aménager, etc, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des revêtements perméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement devront être employés sauf impossibilité technique.

### 3.3. Allées piétonnes- Liaisons douces

Les allées piétonnes et/ou cyclables doivent avoir une largeur suffisante (au moins 3 m) pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique. Toutefois, dans le secteur UBN, des emprises de largeur inférieure seront admises sur des longueurs limitées.

## ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif conforme aux règles sanitaires en vigueur et selon le cas, après un pré-traitement.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales. La mise en oeuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Cependant, il est recommandé sur la parcelle de favoriser la récupération et le traitement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés (puisards, citernes de récupération...), en vue d'un usage privatif ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique après déclaration en mairie, conformément à l'article 164 de la loi ENE du 12 juillet 2010.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration ...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

En outre, dans le secteur UBN, des dispositions spécifiques de gestion alternative des eaux pluviales s'inscrivent dans le paysage urbain. Ces aménagements induisent la rétention à la parcelle avec stockage et infiltration de totalité des eaux pluviales tombées sur la parcelle jusqu'à une pluie d'occurrence décennale pour les constructions individuelles. Dans ce cas, les eaux devront être infiltrées dans un délai maximal de 24 h. Au-delà de la pluie d'occurrence décennale, un rejet en surface sur le domaine public sera autorisé.

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 à **7 l/s** de superficie aménagée à concurrence d'1 ha de surface aménagée si le projet se situe hors du bassin versant du ruisseau de la Maisonnette. Dans ce bassin versant, le débit de rejet est limité à **3 l/s/ha**. Au-delà d'1 ha, le débit devra respecter les dispositions du SDAGE en vigueur. (article 7 des Dispositions générales)

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte après tamponnement

#### 4.3.3. Electricité – Téléphone - Télédistribution :

Les réseaux et les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée



## Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

Les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume des constructions justifiée.

### 4.3.4 Déchets :

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier et à leur valorisation conforme au plan départemental...

Pour les constructions individuelles, une installation de composteur est exigée afin de respecter les dispositions de l'article 194-VII de la loi ENE.

Dans les opérations comportant plusieurs logements, un compostage collectif peut être admis dans les espaces communs.

## ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune règle particulière n'est prescrite. Toutefois, la configuration des terrains issus de détachements d'une plus grande propriété devra permettre d'assurer le respect des normes de stationnement hors **voirie**.

## ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

**6.1 Principe** : Les constructions respecteront les dispositions générales relatives aux marges de recul liées aux voies départementales.

6.1.1 : Les constructions s'implanteront partiellement ou totalement dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes. A défaut d'implantation dominante, les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 5 m à compter de l'alignement ou limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas d'annexes affectées au stationnement des véhicules leur implantation devra être réalisée en retrait de 5 m de la voie publique de desserte.

6.1.2 : Dans le cadre d'opération d'ensemble, les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise des voies ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de ceux-ci.

Dans le secteur UBn, les constructions individuelles s'implanteront avec un retrait compris entre 0 et 15 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UBn0.

6.1.3 Dans les sections des avenues du Général de Gaulle et F. Mitterrand, comprises entre le boulevard du Vendée Globe et la limite de la commune avec les Sables d'Olonne, les constructions s'implanteront librement dans une bande comprise entre 0 et 3.50 m depuis l'alignement de la voie.

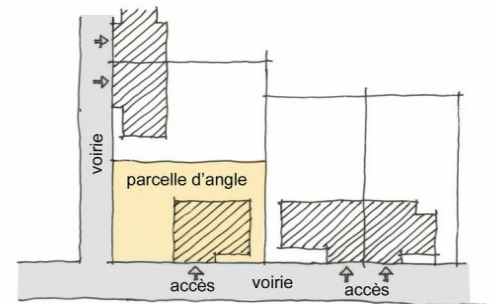
**Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11**

6.1.4 Dans la section de l'avenue F. Mitterrand comprise entre le boulevard historique d'Olonne-sur-Mer, ainsi que dans le secteur dit de la « Vannerie » localisé au nord du rond-point d'intersection du boulevard du Vendée-Globe et de l'avenue du Général de Gaulle, les constructions s'implanteront selon les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (quand elles existent).

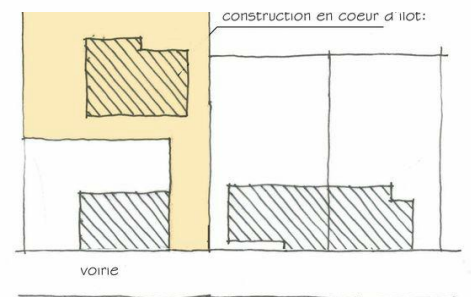
**6.2 Dispositions alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

6.2.1 Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation de la construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.



6.2.2 Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain bordé par au moins deux voies la construction pourra s'implanter à l'alignement d'une seule voie. Sur les autres voies, les implantations se feront en retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement (Schéma ci-contre)



6.2.3 : Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain bordé par une voie et une emprise publique autre que de la voirie la construction pourra s'implanter à l'alignement de la seule voie. Sur les autres emprises, les implantations se feront en retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement.

6.2.4 : Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées dans les marges de recul éventuelles; toutefois, aucune couverture ultérieure ne peut être envisagée sur une piscine implantée dans une zone non aedificandi (dispositions générales).

## Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

6.2.5 Cas des drapeaux : Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain en bordure de rue, l'alignement ou limite d'emprise, et que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du terrain, celui-ci sera considéré comme ne comportant que des limites séparatives de propriété. (Schéma ci-dessus)

6.2.6 Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas les présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité du bâti existant à condition de ne pas porter atteinte aux principes de la sécurité routière.

6.2.7 Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

## ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

### 7.1 - Sur une profondeur maximale de 20 m :

À compter de l'alignement ou limite d'emprise de la voie, les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'une distance d'au moins 3 m si la construction présente des percements, **face à cette limite ou 2 m minimum en cas de façade aveugle ; et de même par rapport à une limite de fond de parcelle, aucun percement n'étant admis à moins de 3m d'une limite.**

### 7.2 Au-delà de cette profondeur de 20 m :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres **soit  $3\text{ m} \leq L \leq H/2$**  .

Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- o si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3.5m,
- o ou si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état **sur la propriété adjacente et dans la limite de sa hauteur.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UBn, ni au sous-secteur UBn0, ni au secteur UBb.

**7.3 Dispositions alternatives** : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants et dans les secteurs UBn et UBb sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation.

## *Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

7.3.1 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité du bâti existant. à condition de ne pas porter atteinte aux principes de la sécurité routière.

7.3.2 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum de 2 m.

7.3.3 – Les abris de jardin en bois seront implantés de façon à permettre la sauvegarde d'une haie existante **ou** pour faciliter leur entretien.

7.3.4- Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées dans les marges de recul éventuelles; toutefois, aucune couverture ultérieure ne peut être envisagée sur une piscine implantée dans une zone non aedificandi (dispositions générales).

7.3.5 - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

## **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Les constructions respecteront entre elles une distance minimale de **3m (piscines non couvertes exceptées: 2m )**

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale, à l'exception des abris de jardin qui ne doivent pas excéder **16 m<sup>2</sup> par unité foncière et 8 m<sup>2</sup> dans le secteur UBn.**

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Principes :

- En règle générale, le gabarit admis dans la zone UB (hors zone UBn0 et opérations de renouvellement urbain et sous réserve des Orientations d'Aménagement et de Programmation éventuelles), est de **R+1+attique**.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 8 m à l'égout ou à l'acrotère, à compter du niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie et 10 m au point le plus haut.

**Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11**

Sauf mention explicite dans les OAP, la hauteur d'un étage droit

constructions à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à 3m, afin de permettre la mixité des fonctions urbaines.

- Complémentaire, lorsque les OAP définissent une autre règle de hauteur, cette règle s'applique.

- D'une part dans toutes les zones 1AU **sans limitation de profondeur**, et d'autre part dans certaines sections de l'avenue du Général de Gaulle et de l'avenue F. Mitterrand comprises entre le boulevard du Vendée Globe et la limite historique avec la commune des Sables d'Olonne **dans une bande de 20 m de profondeur à compter de la voie** telle que définie à l'article UB 7 (Cf. la trame spécifique sur le règlement graphique : zones de constructibilité accrue),

- les constructions ne devront pas excéder une hauteur de **10m** à l'égout ou à l'acrotère, à compter du niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie et **13m** au point le plus haut, soit **R+ 2 + attique** ou comble (avec dépassement ponctuel pour des raisons techniques : cheminées, extracteurs, ascenseurs, dispositifs pour les énergies renouvelables, etc).
- **Toutefois, afin d'assurer la faisabilité du gabarit R+2+attique ou comble, la hauteur maximale pourra être portée à 15 m en cas de dénivelé important entre le terrain naturel et le niveau de la voirie, l'acrotère ou l'égout de toiture étant remonté dans les mêmes proportions.**

Dans le cas où l'opération ne porte que sur un seul logement, le long des 2 voiries précitées (sections de l'avenue du Général de Gaulle et de l'avenue François Mitterrand comprises entre le boulevard du Vendée Globe et la limite historique avec la commune des Sables d'Olonne), une hauteur minimum correspondant au gabarit du reste de la zone UB (R+1+attique) est imposée soit 8 m à l'égout et 10 m au point le plus haut.

- Dans le secteur UBb dit de la « Vannerie » localisé au nord du rond-point d'intersection du boulevard du Vendée-Globe et de l'avenue du Général de Gaulle, la zone de constructibilité accrue identifiée (cf. trame spécifique sur le règlement graphique) se voit appliquer des règles en lien avec le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes :

- Lorsque les OAP définissent une règle de hauteur de type « R+1 », les constructions ne devront pas excéder une hauteur de **8m** à l'égout ou à l'acrotère, à compter du niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction (avec dépassement ponctuel pour des raisons techniques : cheminées, extracteurs, ascenseurs, dispositifs pour les énergies renouvelables, etc.) ;
- Lorsque les OAP définissent une règle de hauteur de type « R+2 », les constructions ne devront pas excéder une hauteur de **10m** à l'égout ou à l'acrotère, à compter du niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction (avec dépassement ponctuel pour des raisons techniques : cheminées, extracteurs, ascenseurs, dispositifs pour les énergies renouvelables, etc.) ;

- Lorsque les OAP définissent une autre règle de hauteur, cette règle

-En outre, dans le secteur UBn, les constructions respecteront les orientations d'aménagement et la hauteur maximale des immeubles est limitée à **13m soit R+2+attique** ou comble hors dépassement ponctuel pour des raisons techniques (cheminées, extracteurs, ascenseurs, dispositifs pour les énergies renouvelables etc...).

Dans le secteur UBn0, la hauteur pourra être portée à **15,50 m ( soit R+3 maximum)** sur une partie de l'opération.

**Dans tous les cas**, en cas d'installations multiples en toiture, un garde-corps ou pare-vue sera exigé pour masquer les dispositifs.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

### 11.1. Expression architecturale

Conformément à l'article **R.111- 27** du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, de son histoire, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus, entretenus et non dénaturés.

Dans le cas d'opérations groupées, le projet devra faire preuve d'un souci d'intégration au paysage urbain de la commune, éviter la monotonie due à la répétition d'un même modèle, proposer une variété de forme et d'expression architecturale, contribuant à l'appropriation par les habitants de leur lieu de vie.

Dans le secteur UBn, la diversité des formes urbaines, des typologies de logement et d'expression architecturale doivent concourir ensemble à la qualité de vie des futurs habitants.

### 11.2. Aspect des constructions - matériaux

11.2.1 : Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... doivent être traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

## Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

11.2.2 : Les abris de jardin seront construits en bois naturel imputrescible ou le secteur UBn, voire peint ou lasuré, dans le reste de la zone UB. Les abris métalliques ou en matériaux de synthèse et les tôles métalliques ondulées ou non sont interdits.

11.2.3 : Dans le cas d'extension d'une construction existante, le projet devra s'intégrer avec l'existant.

11.2.4 : Les extensions sous forme de véranda devront faire preuve d'un souci d'intégration au caractère traditionnel du bâti dans le bourg dans le secteur UBa.

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

### 11.3. – Maçonneries-Percements

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Dans le secteur UBa, les ouvertures devront respecter les proportions du bâti traditionnel du bourg, les baies visibles de l'espace public devront être plus hautes que larges dans le rapport 2/1.

### 11.4. – Toitures

Elles seront de préférence à 2 **pans**, le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe sont interdites lorsque le **volume couvert** ne comporte qu'un niveau. (**Les croupes ne sont autorisées que sur les volumes bâtis de forme rectangulaire et avec étage**) On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation solaire.

**La pente des toitures sera comprise entre 25 et 38%.**

Les toits seront majoritairement couverts de tuiles,  
Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les autres types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable) ou s'il concerne une extension, **un garage** ou une annexe de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte orangée. La pente sera comprise entre 25 et 38%. Les tuiles brunes sont prohibées.

L'ardoise pourra être autorisée dans le cas de projets particuliers portant sur des éléments significatifs du parc immobilier formant patrimoine local. Le zinc et les autres matériaux et dispositifs contributeurs d'une réduction des GES (Gaz à Effet de Serre), bio-sourcés ou faiblement émissifs seront acceptés suivant les principes actés dans le décret 2014-1414 du 27 novembre 2014.

**Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11**

Dans le secteur UBa les toitures terrasses ou cintrées ne sont pas autorisées. d'eaux pluviales devront s'intégrer aux couleurs des enduits et respecteront les gammes des coloris traditionnels (gris clair pour l'aspect Zinc ou beige).

**11.5 Sous-sols**

Ils seront enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 m par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

**Ces dispositions ne concernent pas les opérations de logements collectifs.**

**11.6 Clôtures****11.6.1 - Cas des clôtures en façade sur voies et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de construction ou dans la marge de recul :**

Sauf en cas de modification d'une clôture préexistante, aucune fermeture n'est autorisée entre les emplacements de stationnement exigés pour chaque logement individuel et le domaine public ou l'espace commun de l'opération.

Les clôtures seront constituées:

- d'un muret enduit ou teinté dans la masse de hauteur comprise entre 0,20 et 1,20 m. surmonté ou non de lisses verticales ou horizontales, de grilles ajourées, de claustras bois ou de matériaux à claire-voie ayant l'aspect du bois et issus de procédés de fabrication minérale ou composite à concurrence d'une hauteur maximale de 1,70 m  
Dans le cas de matériaux en PVC, leur hauteur est limitée à 0,50m.

L'utilisation du PVC blanc, de brise vue, brise vent, brande rouleau est interdite.

Dans les secteurs UBn et UBn0, les clôtures éventuelles en façade des logements individuels sont végétales.

**11.6.2 - Cas des clôtures en limites séparatives au-delà du droit de la façade de construction ou de la marge de recul:**

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées :

-en limite séparative avec d'autres constructions ou installations :

- par un mur de hauteur limitée à 2 m enduit sur les 2 faces ou teinté dans la masse afin de s'harmoniser avec la ou les constructions voisines ;
- par un sous-bassement maçonné ou minéral ou en bois surmonté de matériaux de clôture (comme en façade ) excluant le PVC blanc, les toiles et matériaux synthétiques ;



## Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

- en limite séparative avec un espace vert commun ou public, une zone agricole ou cyclable :

- par un muret ou un sous-bassement minéral ou en matériaux composites de 0,60m maxi surmonté d'un grillage ou de panneaux rigides soudés **avec ou sans lattes d'aspect bois** et doublé d'une haie variée.

Pour des raisons de sécurité routière, les hauteurs maximales autorisées pourront être réduites.

**Toutefois, dans le secteur UBn, secteur UBn0 excepté, les clôtures sont composées comme suit :**

- muret latéral au stationnement non clos, de 1,20m de hauteur et 0.20 m d'épaisseur, destiné à intégrer les coffrets de raccordement aux réseaux en façade ;
- lorsqu'aucun bâti ne prolonge la façade arrière, afin d'assurer l'intimité à l'arrière des constructions, un mur de 1.80 m de hauteur maximum sur une longueur de 4,5 m sera admis en limite séparative entre 2 constructions à usage d'habitation ; **cette longueur pourra être portée à 6 m en cas de vues latérales à la limite séparative entre 2 lots ;**
- palissade bois de 1.20 à 1.80m de hauteur posée à lames verticales lasurées gris ou incolore pour faire ressortir l'essence du bois ;
- en limite avec un espace vert ou une liaison douce, la clôture sera réalisée en treillis soudé vert de hauteur 1.70 m maxi posé sur poteaux bois de 1.70 sur une trame de 2 m et appuyé sur une lisse bois horizontale, avec doublage d'une haie arbustive mixte.

### 11.7 Antennes, paraboles, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables :

Ces installations doivent être intégrées de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

## ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

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

Dans les opérations de bureaux et de logements collectifs, des locaux devront être réservés au stationnement des 2 roues et poussettes à raison d'1 m<sup>2</sup> par logement ou pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher « utile ».

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

### 12.1. Constructions à usage d'habitation,

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum :

#### **Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11**

- 1 place par logement de type 1 ou 2, **ou par logement social**
- 2 places par logement de type 3 et plus ;

et dans toute opération comportant plus de 2 logements, il sera exigé une place de stationnement commune pour 2 logements.

Dans le cadre de la création d'un nouveau logement, au moins un des stationnements devra être ouvert sur la voie d'accès (sauf impossibilité technique).

Pour toute opération de logements collectifs, un local vélos + poussettes d'une surface minimale de 1m<sup>2</sup> sera exigé par logement.

**Nota : Pour les EHPAD, 3 places d'hébergement correspondent à 1 logement.(article R 151-46)**

Toutefois, dans le secteur UBn, le stationnement des visiteurs est prévu et mutualisé dans les espaces communs de l'ensemble de la ZAC et n'est pas exigé pour chaque opération ; le ratio du stationnement automobile devient : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum :

- 1 place par logement de type 1 ou 2 **ou par logement social**
- 1,5 place par logement de type 3
- 2 places par logement de type 4 et au-delà.

**Dans le secteur UBn0, 1 place par tranche entamée de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'opération.**

#### **12.2. Hébergement Hôtelier**

**1 place de stationnement automobile pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'usage ( avec au moins 1 pl/ chambre)**

#### **12.3. Constructions à usage de bureaux ( professions libérales comprises):**

Il est exigé 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher effective à cet usage ( **hors espaces servants**).

#### **12.4. Constructions à usage de commerce (rappel, surface de vente commerciale = surface accessible au public) compris vente de repas et de véhicules**

Il conviendra de prévoir, **en effectuant le calcul sur la surface totale** :

- moins de 25m<sup>2</sup> de surface commerciale : aucun stationnement ne sera exigé.
- de 25 m<sup>2</sup> à 50 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement.
- de 51 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup> 4 places de stationnement.
- de 101 à 200 m<sup>2</sup> de surface commerciale : 2pl/100m<sup>2</sup> de surface de vente cumulée en cas de cellules commerciales distinctes réalisées dans une même opération
- de 201 à 500 m<sup>2</sup> de surface commerciale : 3 pl/100 m<sup>2</sup> de surface de vente cumulée
- de 501 à 1 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale : 4 pl/100 m<sup>2</sup>

Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

- au-delà de 1001 m<sup>2</sup>, **75% de la surface de vente en stationnement**

**Lorsque l'affectation des locaux à édifier n'est pas connue au moment du dépôt de la demande de permis de construire, une surface de stationnement équivalente à 80% de la surface de plancher envisagée sera exigée en stationnement.**

Une surface de stationnement couverte affectée aux 2-roues à raison **d'1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou aménagée (cas d'un changement de destination).**

#### **12.5. Constructions à usage d'artisanat**

**1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher**

#### **12. 6 Etablissements divers**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus **aux alinéas précédents** est celle correspondant aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

#### **12.7. Equipements d'intérêt collectif et services publics**

**Il est exigé 2 places pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher effective à cet usage.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UBn dans lequel le stationnement afférent aux lieux affectés aux activités (commerces, services, bureaux et professions libérales) est aménagé dans les espaces communs.

#### **12.5. Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un terrain voisin, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places de stationnement.

Dans le cas d'opérations complexes, les aires de stationnement nécessaires aux différentes destinations des constructions peuvent être mutualisées dès lors que le besoin en stationnement n'a pas lieu en même temps pour les différents types de construction (ex. : stationnement pour le commerce ou les bureaux dans la journée et stationnement pour l'habitation la nuit). Dans ce cas, pour le calcul des aires de stationnement, c'est la norme la plus contraignante qui s'applique.

### **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les implantations des constructions et installations doivent être réalisées de telle manière qu'elles maintiennent le maximum de végétation. L'abattage d'arbres ou de haies techniquement nécessaire à la réalisation du projet sera autorisé dès lors qu'ils sont remplacés par des essences **locales conformes au plan vert annexé au présent PLU**

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

**Ces espaces devront être aménagés de façon à limiter l'imperméabilisation des plantations ; la conception s'attachera à ne pas fractionner les espaces verts afin de contribuer aux continuités écologiques, trames verte et bleue et supports de biodiversité ordinaire, et à l'atténuation du réchauffement climatique. Aucune surface de moins de 100m<sup>2</sup> ne sera retenue dans le calcul des espaces verts d'une opération comportant plus de 2 logements.**

Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité entre résidents ou utilisateurs et pourront comprendre des aires de jeux et de sports, ainsi que les cheminements des piétons et des cycles.

Les espaces verts de l'opération pourront comporter les dispositifs de collecte ou de stockage des eaux pluviales qui devront être accessibles (pentes douces) et paysagés pour participer à la qualité des espaces publics

**En particulier, pour l'habitat :**

<b>Répartition des espaces verts en pleine terre pour les opérations d'habitat</b>		
<b>Nature de l'opération</b>	<b>au plus 5 logts</b>	<b>&gt; 5 logts</b>
<b>Lotissements</b>	<b>néant</b>	<b>10% en espaces communs</b>
<b>Logts collectifs, intermédiaires et groupés et opérations mêlant toutes formes d'habitat</b>	<b>10%</b>	<b>15%</b>
<b>A la parcelle individuelle</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>

Toutefois, dans le secteur UBn, les terrasses végétalisées seront intégrées au calcul des espaces verts des opérations, dans la mesure où la totalité du secteur offre une part d'espaces paysagers communs d'environ 30 % en pleine terre.

**Pour les autres fonctions urbaines (activités compatibles avec l'habitat), lorsque les techniques de murs et de toitures végétalisés sont mises en œuvre, aucun coefficient de pleine terre n'est à respecter.**

Envoyé en préfecture le 07/10/2021  
Reçu en préfecture le 07/10/2021  
Affiché le (Approbation)   
ID : 085-200071165-20210930-DLB\_2021\_09\_12-DE

## ZONE UC

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

**Cette zone est destinée à accueillir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif qui ne peuvent s'implanter en zone d'habitation pour des raisons techniques (nuisances de la déchetterie, du CTM, du poste EDF) ou de disponibilité foncière insuffisante pour l'accueil d'équipements d'envergure. On y trouve en particulier les équipements culturels, scolaires et sportifs, sanitaires et sociaux, (notamment des locaux d'hébergement) les ateliers et centres techniques municipaux, la déchetterie intercommunale et un poste d'arrivée de lignes électriques...**

**Le sous-secteur UCs correspond au secteur de la Vannerie intégrant des activités liées au pôle santé où sont admises ces activités indépendamment des contraintes techniques ou foncières précitées.**

**Un sous-secteur UCco délimite les emprises de corridors écologiques en zones urbaines UC.**

**Le sous-secteur UCsva1 correspond à une partie du périmètre de la ZAC de La Vannerie 1 qui fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- · Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- · Toutes activités non liées à un service public ou d'intérêt collectif ;
- · Les constructions et installations à vocation commerciale ;
- · Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- · Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel non liées à un équipement public ;
- · L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- · Les dépôts de véhicules non liés à un équipement public ;
- · Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC2.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

·Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif, qu'ils soient d'initiative publique ou privée **et les locaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique pour accueillir une plate-forme régionale d'innovation ou nécessitant la proximité d'un équipement public existant dans le même secteur ;**

·Les constructions de logements destinés à être loués sous le régime des Centres d'Hébergement et de Réadaptation Sociale et assimilés ou relevant de l'intermédiation locative ;

·Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

·Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;

·Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées à la direction, la gestion, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone ou bien à usage d'internat et à condition d'être intégrées au projet d'équipement ;

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie ;

· ·L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;

· ·Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

En outre dans le secteur UCs, sont admises toutes les activités de services relevant d'un pôle santé ;

**En sous-secteur UCco sont autorisés les travaux d'entretien ou de reconstruction des liaisons douces existantes et la réalisation de liaisons douces complémentaires en matériaux naturels poreux.**

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

## Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à assurer la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur celle présentant les meilleures conditions de sécurité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4-1 : Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à un réseau d'adduction en eau potable de capacité suffisante.

### 4-2 : Eaux usées

#### 4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif conforme aux règles sanitaires en vigueur et selon le cas, après un pré-traitement.

#### 4.2.2. Eaux pluviales (se référer à l'article 7 des dispositions générales)

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales. La mise en oeuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés, toutefois il est recommandé sur la parcelle de favoriser la récupération et le traitement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés (puisards, citernes de récupération...), en vue d'un usage privatif ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration ...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.



Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

**En sous-secteur UCsva1**, chaque lot devra respecter un coefficient d'imperméabilité

défini suivant le calcul ci-après :

$C \text{ (en\%)} = \text{superficie active (en m}^2\text{)} / \text{superficie du lot (m}^2\text{)}$

Avec superficie active = superficie du bâtiment x 100%

- + superficie enrobés x 90%
- + superficie sablages x 50%
- + superficie empièvements x 50%
- + superficie espaces verts x 10%

#### **4-3 : Autres réseaux :**

Les réseaux souples et les locaux techniques seront enterrés ou intégrés au bâti. La collecte des déchets issus de l'activité de fonctionnement de l'équipement ou de l'installation sera étudiée et un local ou une aire de dépôt sera aménagée ; le tri sélectif des déchets de chantier de l'opération sera mis en place au moyen des filières adaptées.

## **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Sans objet**

## **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise des voies ou bien en retrait de 1 m minimum, à compter de ceux-ci sauf dispositions différentes portées dans le tableau figurant dans les Dispositions Générales

## **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feux, s'il y a lieu, en cas de mitoyenneté avec une construction existante voisine.

Si la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

## **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5 m.

## **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

## **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne dépassera pas 25m au point le plus haut depuis le niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie.

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Expression architecturale**

Conformément à l'article **R.111- 27** du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

L'ensemble des façades du volume principal doit faire l'objet des mêmes soucis de qualité de traitement que la façade principale.

Dans tous les cas, les constructions et installations devront concourir à la qualité environnementale de l'opération.

### **11.2 Clôtures**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de recul seront constituées par des haies vives, des grilles, grillage ou tout autre disposition à claire voie et comportant ou non un mur bahut.

Sauf obligation de sécurité ou exigence technique particulière, la hauteur maximale en façade sur voie est limitée à 1,70 m.

Les clôtures métalliques seront en treillis soudés à l'exclusion d'autres formes de grillage et doublées de haies variées ; un mur de longueur réduite sera admis pour assurer l'intégration de certains éléments

*Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*  
techniques (boîtes à lettres, coffrets, compteurs, local 2 roues, conteneurs p  
hauteur ne dépassera pas 1.70 m.

En limite de zone, ou d'espace vert, les treillis seront doublés d'une haie comportant des arbres de haute tige ; à l'alignement des voies, la clôture pourra être réalisée en retrait afin d'implanter la haie en avant du plan de clôture.

Selon la configuration de l'environnement de l'opération et sa nature, la réalisation d'un mur pourra être envisagée en limite séparative à concurrence d'une hauteur totale de 1.70 m.

**11.3 Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables** : Ces installations doivent être intégrées de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

## **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

### **12.1 Règle :**

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

### **12.2-Constructions à usage d'habitation**

1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de construction avec au minimum :

- 1 place par logement de type 1 ou 2,
- 2 places par logement de type 3 et plus ;

et dans toute opération comportant plusieurs logements, 1 place commune pour 3 logements.

**Pour les EHPAD et les Résidences universitaires, 3 places d'hébergement correspondent à 1 logement.(article R 151-46) ; pour les logements relevant de l'urgence ou de la précarité, ces dispositions sont applicables.**

### **12.3 Bureaux et assimilés (professions libérales):**

**2 places par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface affectée ou accessible à la clientèle**

### **12.4 Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Les places de stationnement nécessaires selon la nature de l'équipement (enseignement, sport, culture...) avec au moins 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher utile.

*Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

**Dans tous les cas**, pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

**Un local vélo ou une aire de stationnement couverte pour 2 roues sera exigée d'une surface minimale de 1,5% de la surface de plancher.**

#### **Modalités d'application :**

La mutualisation des surfaces de stationnement peut être envisagée pour répondre à des besoins non simultanés et dans le souci d'une meilleure gestion de l'espace. La règle la plus exigeante sert de calcul pour le nombre de places nécessaire à l'ensemble de l'opération.

Par ailleurs, des aires de stationnement distinctes des installations projetées sont envisageables, dès lors qu'un cheminement piéton assure une liaison courte et directe (200m maxi) avec le ou les équipements projetés.

### **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les implantations des constructions et installations doivent être réalisées de telle manière qu'elles maintiennent le maximum de végétation. L'abattage d'arbres techniquement nécessaire à la réalisation du projet sera autorisé dès lors qu'ils sont remplacés par des essences locales préconisées par les services techniques municipaux. Chaque arbre, bois ou haie abattu doit être compensé par des plantations **conformes au plan vert annexé au PLU.**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être paysagées. Les dépôts et toutes les constructions générant des nuisances seront entourés d'un écran boisé ou d'une haie dense.

L'emprise au sol de toutes les surfaces imperméabilisées devra ménager des espaces libres pour les espaces verts à hauteur de **15%** au moins de **l'unité foncière**. Les espaces verts de moins de **50 m<sup>2</sup>** ne seront pas comptabilisés. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité et pourront comprendre des aires de jeux et de sports, ainsi que les cheminements des piétons et des cycles.

Les espaces verts de l'opération pourront comporter les dispositifs de collecte ou de stockage des eaux pluviales qui devront être accessibles (pentes douces) et paysagés pour participer à la qualité des espaces publics.

Une mutualisation des surfaces est envisageable dans le cas de plusieurs équipements juxtaposés.

**Dans le sous-secteur UCsva1**, le projet devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes.

## ZONE UE

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

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 admise 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 du respect de critères d'environnement spécifiques.

Elle comporte 2 secteurs indicés a (de part et d'autre du boulevard du Vendée Globe) où les activités commerciales ne peuvent représenter plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface cumulée par secteur, la surface commerciale étant mesurée par la surface de plancher des locaux (destinés à la vente) accessibles au public.

Un sous-secteur UEb a été créé pour permettre une augmentation limitée de la hauteur constructible dans le cadre de l'OAP instaurée sur le périmètre de l'îlot délimité par le Bd du Vendée Globe, la rue Clément Ader, la rue Denis Papin et l'avenue F. Mitterrand.

Un sous-secteur UEn correspond au pôle Numerimer qui fait l'objet d'un projet particulier où seules sont autorisées les constructions et installations relevant des nouvelles technologies d'information et de communication et les établissements de formation en rapport avec ce domaine d'activité, d'une part et d'autre part, les activités liées aux nouvelles technologies, et toutes activités innovantes ou déployant des performances significatives en matière de développement durable.

Un sous-secteur UEva1 correspond à une partie du périmètre de la ZAC de La Vannerie 1 qui fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

·Les constructions à usage agricole.

·Les aires et constructions à usage de stationnement indépendantes des locaux à usage d'activités ou non nécessaires aux activités autorisées dans la zone UE ;

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles prévues par l'article UE 2.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes non liés à la vente, quelle qu'en soit la durée.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les carrières.
- L'installation de commerces isolés sous chapiteau, indépendants d'une activité existante.

Dans les **2** secteurs **UEa**, les locaux commerciaux représentant une surface **de plancher** cumulée de plus **de 1000m<sup>2</sup>** par secteur.

#### **En sous-secteur UEa1:**

- La création de magasins de commerce de détail d'une surface de vente couverte supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> résultant soit d'une nouvelle construction, soit de la transformation d'un immeuble existant ;
- L'extension de la surface de vente couverte de magasins de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 m<sup>2</sup> ou devant le dépasser par la réalisation du projet.

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

·Les constructions et installations à usage d'activités économiques, de commerce, d'artisanat, d'industrie, de bureaux, de services et d'hébergement hôtelier, ainsi que les dépôts et entrepôts nécessaires à la gestion de ces activités ;

Toutefois, dans les 2 sous-secteurs **UEa**, les activités commerciales sont admises sous réserve de ne pas représenter une surface commerciale supérieure à 1000 m<sup>2</sup> **de surface de plancher** par secteur.

**Toutefois, dans le sous-secteur UEn, ne sont admises que les constructions et installations relevant des nouvelles technologies d'information et de communication et les établissements de formation en rapport avec ce domaine d'activité et d'autre part, les activités liées aux nouvelles technologies,**

*Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*  
**et toutes activités innovantes ou déployant des performances s  
développement durable (sobriété d'utilisation des ressources et de l'énergie, économie circulaire,  
économie solidaire, gouvernance, bâtiment responsable 2020, etc...).**

**Toutefois comme le prévoit l'OAP, dans la partie Sud du sous-secteur UEva1, en lien avec le  
lotissement des Gativelles, ne sont admises que les constructions et installations compatibles avec  
l'habitat (activités de services et bureaux).**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
  
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être affectées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel ;
  
- Les aires de stationnement et les constructions à usage de stationnement nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
  
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes sans création de logement supplémentaire, **compris la création d'un abri de jardin de surface limitée à 16 m<sup>2</sup> ;**
  
- Les affouillements et exhaussements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
  
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
  
- Les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif, pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas sous réserve d'une parfaite insertion paysagère ;
  
- La reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, dans la limite des emprises et volumes initiaux, un alignement différent pouvant être imposé pour permettre une meilleure insertion ;
  
- Les parcs d'attraction et les activités de loisirs assimilées.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **SOL**

#### **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur celle présentant les meilleures conditions de sécurité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4-1 : Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à un réseau d'adduction en eau potable de capacité suffisante.

##### **4-2 : Assainissement**

###### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif conforme aux règles sanitaires en vigueur et selon le cas, après un pré-traitement.

###### **4.2.2. Eaux pluviales (se référer à l'article 7 des dispositions générales)**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés, cependant, il est recommandé de favoriser la



*Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*  
récupération sur la parcelle et le traitement des eaux pluviales, par des citernes de récupération...), en vue d'un usage privatif ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration ...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces communs.

**En sous-secteur UEva1**, chaque lot devra respecter un coefficient d'imperméabilisation maximum de 0,70 défini suivant le calcul ci-après :

$C \text{ (en\%)} = \text{superficie active (en m}^2\text{)} / \text{superficie du lot (m}^2\text{)}$

Avec superficie active = superficie du bâtiment x 100%

+ superficie enrobés x 90%

+ superficie sablages x 50%

+ superficie empierrements x 50%

+ superficie espaces verts x 10%

#### **4-3 : Autres réseaux :**

Les réseaux souples et les locaux techniques seront enterrés ou intégrés au bâti. La collecte des déchets issus de l'activité de fonctionnement de l'équipement ou de l'installation sera étudiée et un local ou une aire de dépôt sera mise en place ; le tri sélectif des déchets de chantier de l'opération sera mis en place au moyen des filières adaptées.

## **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Sans objet**

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum, à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie sauf dispositions différentes portées dans le tableau figurant aux Dispositions Générales et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Toutefois, les extensions des constructions implantées différemment du principe général ci-dessus seront admises avec un retrait compris entre 0 et 5 m maximum.

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

### **Par rapport aux limites latérales :**

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu, s'il y a lieu, en cas de mitoyenneté avec une construction existante voisine.

Si la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

### **Par rapport à la limite de fond de parcelle :**

A l'intérieur de la zone UE, les constructions peuvent s'implanter sur la limite correspondante au fond de parcelle sous réserve de réaliser un mur coupe-feu ou bien respecter une distance de 3 m.

Lorsque les limites de terrains sont mitoyennes avec une zone d'habitat ou une zone naturelle ou un espace paysager, les constructions s'implanteront systématiquement en retrait d'au moins 5 m à compter de ces limites. Cette marge de recul sera affectée à la plantation d'une haie vive de qualité, comprenant notamment des arbres de haute tige.

## **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient jointifs (sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu, s'il y a lieu) la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 5 m.

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne dépassera pas **15 m** à l'égout ou à l'acrotère, depuis le niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ne dépassant pas 5% de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes, installations de récupération des eaux pluviales ou liés aux énergies renouvelables, etc...).

**Dans le sous-secteur UEb, et sous réserve des Orientations d'aménagement et de Programmation y afférentes, la hauteur des constructions et installations est portée à 16,50m sur une partie de l'unité foncière concernée.**

**Dans le sous-secteur UEva1, partie Sud, se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes qui, dans une bande de 20m de profondeur mesurée à compter de la**

**Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11**  
**limite d'emprise de la voie principale à aménager, fixe la limite de**  
**installations à 12 m à l'égout ou à l'acrotère. Au-delà de cette bande de 20 m la hauteur maximale**  
**sera de 7m mesurés à l'égout ou à l'acrotère.**  
**Cette mesure sera effectuée à compter du niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à**  
**l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie.**

Toutefois, la hauteur maximale admise dans les secteurs en contact avec une zone naturelle (La Léonière) ne devra pas dépasser l'épannelage existant à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Expression architecturale**

Conformément à l'article **R.111-7** du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

L'ensemble des façades du volume principal doit faire l'objet des mêmes soucis de qualité de traitement que la façade principale.

Dans tous les cas, les constructions et installations devront concourir à la qualité environnementale de l'opération notamment en utilisant les énergies renouvelables.

#### **Dans le sous-secteur UEva1 :**

- Les façades devront être orientées sur le réseau viaire secondaire selon un axe Est/Ouest dans une bande comprise entre :
  - La marge de recul de 10m par rapport à l'alignement Nord du chemin piéton le long du lotissement des Gativelles,
  - Et la bande de 20m de profondeur mesurée à compter de la limite d'emprise de la voie principale à aménager.
- Les pignons des constructions et installations donnant sur le lotissement des Gativelles devront être traités avec le même soin que la façade principale.

### **11.2. : Clôtures**

Les clôtures métalliques seront en treillis soudés à l'exclusion d'autres formes de grillage et doublées de haies variées ; un mur de longueur réduite sera admis pour assurer l'intégration de certains éléments

## Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

techniques (boîtes à lettres, coffrets, compteurs, local 2 roues, conteneurs p hauteur ne dépassera pas 1.70m.

En limite de zone ou d'espace vert, les treillis seront doublés d'une haie comportant des arbres de haute tige ; à l'alignement des voies, la clôture pourra être réalisée en retrait afin d'implanter la haie en avant du plan de clôture.

Selon la configuration de l'environnement de l'opération et sa nature, la réalisation d'un mur pourra être envisagée en limite séparative à concurrence d'une hauteur totale de 1.70m. Dans le cas d'activité générant des nuisances visuelles ou olfactives à l'égard d'habitations voisines, une augmentation de la hauteur pourra être admise à concurrence de 2,50m.

### 11.3 : Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables :

Ces installations doivent être intégrées de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

## ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

### 12.1 Règle :

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite. Le stationnement des véhicules et des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation

**Pour le fonctionnement de l'établissement**, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

**Pour le personnel**, il doit être aménagé **les places** de stationnement **nécessaires. Un local vélo ou une aire de stationnement couverte pour 2 roues sera exigé d'une surface minimale de 1,5% de la surface de plancher.** Toutefois, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité, cette disposition peut être réduite.

### 12.2 Réserve minimale

-12.2 .1 **constructions à usage d'habitation, 1** place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** de construction avec au minimum une place par logement.

-12.2.2 **hébergement hôtelier** : 1pl/ chambre

-12.2.3 **construction à usage de bureaux** : **2** pl/25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

-12.2.4 **constructions à usage de commerce**, la surface de vente est prise comme référence

- **moins de 25m<sup>2</sup>** de surface commerciale : 1 place de stationnement.

## Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

—de **25m<sup>2</sup> à 50 m<sup>2</sup>** : 2 places de stationnement.

--de **51 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup>** 4 places de stationnement.

- de **101 à 200 m<sup>2</sup>** de surface commerciale : 2pl/100m<sup>2</sup> de surface de vente cumulée en cas de cellules commerciales distinctes réalisées dans une même opération (**50%**)

- de **201 à 500 m<sup>2</sup>** de surface commerciale : 3 pl/100 m<sup>2</sup> de surface de vente cumulée (**75%**)

- de **501 à 1 000 m<sup>2</sup>** de surface commerciale : 4 pl/100 m<sup>2</sup> de surface de vente cumulée (**100%**)

- **au-delà de 1000 m<sup>2</sup> : 100% de la surface de vente en surface de stationnement**

### 12.2.5 constructions à usage d'artisanat : 2 places /100m<sup>2</sup>de surface de plancher

### 12.2.6 constructions à usage d'Industrie : 1 place /200m<sup>2</sup> de surface de plancher

### 12.2. 7 constructions à usage d'entrepôts/hangars : 1place/250m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Modalités d'application : La mutualisation des surfaces de stationnement peut être envisagée pour répondre à des besoins non simultanés et dans le souci d'une meilleure gestion de l'espace. La règle la plus exigeante sert de calcul pour le nombre de places nécessaire à l'ensemble de l'opération.**

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les implantations des constructions et installations doivent être réalisées de telle manière qu'elles maintiennent le maximum de végétation. L'abattage d'arbres techniquement nécessaire à la réalisation du projet sera autorisé dès lors qu'ils sont remplacés par des essences locales préconisées par les services techniques municipaux. Chaque arbre, bois ou haie abattu doit être compensé par des plantations recommandées après consultation du service espace vert de la commune.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être paysagées:

Les dépôts et toutes les constructions générant des nuisances seront entourés d'un écran boisé ou d'une haie dense.


L'emprise au sol de toutes les surfaces imperméabilisées devra ménager des espaces libres pour les espaces verts à hauteur de 7% au moins de l'unité foncière. Les espaces verts de moins de **100 m<sup>2</sup>** ne seront pas comptabilisés dans ces 7%. Ces espaces devront être aménagés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer des plantations. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité et pourront comprendre des aires de jeux et de sports.

Les espaces verts de l'opération pourront comporter les dispositifs de collecte ou de stockage des eaux pluviales qui devront être accessibles (pentes douces) et paysagers pour participer à la qualité des espaces publics.

Une mutualisation des surfaces est envisageable dans le cas de plusieurs équipements juxtaposés.

Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

En outre, dans le secteur UEa, le projet devra respecter l' Orientation d'Aménagement

Envoyé en préfecture le 07/10/2021
Reçu en préfecture le 07/10/2021
Affiché le (Approbation)

ID: 085-200071165-20210930-DLB_2021_09_12-DE

Dans le **sous-secteur UEva1**, le projet devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes.

## ZONE UEz

### CARACTERE DE LA ZONE :

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune d'OLONNE SUR MER, comprise dans la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) La Fonssauc - Parc d'Activités ACTILONNE, à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

Le territoire couvert par la ZAC est divisé en secteurs pouvant être subdivisés en îlots et régis par un seul et même corps de règles.

Ces secteurs sont :

**UEzB** : réservé principalement à l'accueil et à l'implantation de constructions à caractère commercial, artisanal, industriel, de bureaux et de services.

**UEzC** : réservé principalement à l'accueil et à l'implantation de constructions à caractère commercial, de bureaux et de services.

**UEzD** : destiné à être aménagé en espace vert.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UEz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- les aménagements, constructions, utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article UE z **4 2**
- les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UE z **4 2**,
- les affouillement et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou s'ils affirment le caractère paysager de l'ensemble de la zone,
- le gardiennage de caravanes et d'habitations mobiles
- les dépôts et stockages de matériaux ou de matériels sur les façades côté Bd du Vendée-Globe des lots ayant une limite contiguë avec ledit Boulevard

## ARTICLE UEz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CONDITIONS

**Ne sont admis que :**

**Dans les secteurs UEzB et UEzC:**

- les constructions destinées à des implantations commerciales, de bureaux et de services,
- les constructions à usage d'hôtels, de débits de boissons et de restaurants
- les logements de fonction, de maintenance et de gardiennage liés aux activités installées dans le secteur, dans la limite d'un logement par établissement, à condition d'être intégrés dans le même volume que les activités proprement dites, et que leur surface soit inférieure à la surface des locaux à usage professionnel commerciales, artisanales, industrielles, de stockage et des services afférents
- l'agrandissement de logements existants à la date de création de la ZAC,
- les zones techniques et constructions nécessaires à l'exploitation du secteur.

**En outre , dans le secteur UEz B,**

- - les constructions destinées à des implantations artisanales, industrielles, de stockage et des services afférents

- - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation

sous réserve que les dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement

**Dans le secteur UEzD**

- - les aménagements d'espaces verts ou minéraux
- - les voiries et réseaux divers, les aires de stationnement
- - les équipements publics liés aux réseaux
- - les éléments de signalétique et d'information ( panneaux, kiosques...)
- - les constructions à usage d'équipements sanitaires

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UEz 3 – ACCES ET VOIRIE

Toutes les constructions et aménagements doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règlements minimales :

- de la sécurité,
- de la défense,
- de la protection civile,



- de la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

Les accès directs sont interdits sur certaines voies figurant au document graphique.

## **ARTICLE UEz 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Alimentation en eau potable :**

Toute unité foncière non raccordable au réseau d'eau potable est inconstructible.

### **2- Assainissement :**

Toute unité foncière non raccordable au réseau d'assainissement est inconstructible.

#### **Eaux pluviales :**

En fonction des risques de pollution des eaux superficielles liés au type d'activités, il conviendra de prévoir un dispositif de pré traitement individuel des eaux pluviales (séparateur hydrocarbure, ...).

Ce dispositif devra également être prévu à partir de 50 places de stationnement, quel que soit le type d'activités.

Toutes les dépenses relatives aux équipements prescrits pour un pré traitement, seront à la charge de l'acquéreur.

#### **Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les effluents industriels devront , selon leurs caractéristiques être soumis, avant tout rejet, à un pré traitement approprié au genre de l'industrie et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est formellement interdite.

Toutes les dépenses relatives aux équipements prescrits pour un pré traitement seront à la charge de l'acquéreur.

### **3- Déchets :**

Toute construction nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage de conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte.

### **4- Electricité et télécommunications :**

Dans la mesure du possible, tous les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être enterrés et les antennes ou paraboles non visibles de l'espace public. Les locaux techniques devront être intégrés aux constructions projetées sauf impossibilité justifiée.

Les coffrets de distribution et les transformateurs sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

## **ARTICLE UEz 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE UEz 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- **35 m** de l'axe du Vendée-Globe dans le secteur UEzB
- **5 m** par rapport au domaine ferroviaire
- **5 m** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

## **ARTICLE UEz 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m,
- soit en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu, ...).

## **ARTICLE UEz 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les implantations de bâtiments les uns par rapport aux autres ne doivent pas faire obstacle à une bonne luminosité des locaux.

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

## **ARTICLE UEz9 – EMPRISE AU SOL**

Pour application de cet article, est considérée comme l'emprise au sol, la surface occupée par les constructions sur le terrain (parcelles ou ensemble de parcelles intéressées par le projet). Entrent dans le calcul, toutes les constructions principales et annexes dont une partie dépasse de plus de 60 cm le sol naturel. L'emprise au sol des ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas limitée (pylônes EDF, château d'eau, ...).

Dans le secteur UEzC, l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE UEz 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour application de l'article, est considérée comme la hauteur d'une construction, la différence de niveau entre d'une part :

A) dans une bande de 30 m à compter de l'alignement ou de la limite de la zone de recul imposée :

- le trottoir à l'alignement,
- ou le sommet de chaussée si le trottoir n'existe pas,
- ou le terrain naturel en tête de talus limitant la tranchée de la voie,

et d'autre part, l'égout de toiture ou en cas de toiture avec acrotère, le haut de l'acrotère.

B) hors de la bande de 30 m à compter de l'alignement ou de la limite de la zone de recul imposée :

- le terrain naturel,
- et d'autre part, l'égout de toiture ou en cas de toiture avec acrotère, le haut de l'acrotère.

La surface de toiture est l'enveloppe assurant l'étanchéité du bâtiment, de laquelle peuvent dépasser en cas d'absolue nécessité : les cheminées, machineries d'ascenseurs, cages d'escaliers ou autres éléments utilitaires ou décoratifs.

**Dans le secteur UEzB**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **12 m** à l'égout des toitures ou au haut de l'acrotère. Cependant, exceptionnellement et pour des impératifs induits par l'existence même des activités abritées, cette hauteur maximale pourra être augmentée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement éventuellement nécessaires dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... et toutes installations de service public ou d'intérêt collectif

**Dans le secteur UEzC**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **10 m** à l'égout des toitures ou au haut de l'acrotère. Cependant, exceptionnellement et pour des impératifs induits par l'existence même des activités abritées, cette hauteur maximale pourra être augmentée.

## ARTICLE UEz 11 – ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article **R 111-7** du code de l'Urbanisme, la situation des constructions nouvelles, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur seront adaptés "au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales". Il en découle que dans l'éventualité de construction risquant de mettre en jeu un scénario

*Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*  
d'aménagement d'îlot, de rue, de place, d'espace public, ..., le projet de  
d'aménagement.

Il devra prendre en compte les constructions existantes afin d'assurer une cohérence au niveau des implantations, des volumes, des matériaux et des coloris.

Les constructions situées à l'angle de deux voies ou marquant un espace public feront l'objet d'une recherche particulière de l'ensemble des différentes façades.

Les logements de fonction étant autorisés de par leurs implantations, leurs formes leurs matériaux, leurs coloris devront s'intégrer au projet global.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où les clôtures seront édifiées, celles-ci ne pourront pas excéder une hauteur de **1,80 m** et seront constituées uniquement de panneaux semi-rigides en treillis soudés de couleur verte.

Exceptionnellement, si un projet présente un intérêt de composition évident, la couleur ou la nature des clôtures pourra être modifiée pour assurer la cohérence avec l'aspect de la construction.

Les éléments de clôture métalliques pourront surmonter un muret de 0,20 m. En limite sur rue, il est toléré un muret d'une hauteur de 1m, réalisé en maçonnerie avec un enduit et reprenant la nature des couleurs du bâtiment principal. Il ne peut être surmonté d'aucun élément.

Dans le cas de haies végétales, celles-ci seront composées d'un mélange d'au moins trois espèces à feuilles persistantes ou caduques.

## ARTICLE UEz 12 – STATIONNEMENT

### 1 - Mode de réalisation :

Les aires de stationnement ainsi que les aires de manœuvre doivent être réalisés en dehors des espaces publics ou privés réservés à la circulation générale, sauf avis de l'autorité compétente. Pour chaque place de stationnement à créer, sont ainsi nécessaires 25 m<sup>2</sup> d'emprise.

### 2 -Norme :

Selon la nature de l'affectation des immeubles, le nombre de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

- **Les habitations** : 1 place par logement de fonction
- **L'hébergement hôtelier** : 1 place par chambre
- **Les bureaux** : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Le commerce** : quelle que soit leur affectation, le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente totale de chaque unité d'exploitation. Il est déterminé un nombre de places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : il sera fait application du plafond légal de 100% de la surface de vente

- **L'artisanat: 2 places/100m<sup>2</sup> de surface de plancher**
- **Les établissements industriels** : 5 places minimum par établissement plus 1 place par fraction de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher . .
- **Les autres affectations** : la règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

. .  
A ces places destinées au stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent des aires à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.

## **ARTICLE UEz 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tous les espaces libres doivent faire l'objet d'aménagements paysagers. Tout projet doit conserver en "pleine terre"

**au moins 15%** de la surface de l'unité foncière, dans le secteur UEzB

**au moins 25%** de la surface de l'unité foncière, dans le secteur UEzC

La création de places de stationnement entraîne la plantation d'arbres à moyen et fort développement à raison d'un sujet pour deux places. Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible ou bien seront remplacés. En bordure du Bd du Vendée-Globe, une bande paysagère sera aménagée.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UEz 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le secteur **UEzB**, la surface de plancher constructible est de : 230 000 m<sup>2</sup>

Dans le secteur **UEzC**, la surface de plancher constructible est de : 60 000 m<sup>2</sup>

Dans le secteur **UEzD**, la surface de plancher constructible est de 50m<sup>2</sup> réservés aux équipements publics autorisés

## ZONE UH

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit des extensions résidentielles pavillonnaires de l'ouest du territoire dénué d'équipements structurants.

Zone peu dense, elle assure la transition entre l'aire agglomérée et les villages vers les espaces naturels et remarquables de la commune. Peu équipée à l'exception des réseaux de viabilité, non desservie par les transports en commun, elle a vocation à n'accueillir qu'un nombre limité de nouveaux foyers, en dehors des secteurs où une réorganisation parcellaire peut être admise (zone AUh du chemin de la Mouline).

La proximité des marais ou de la forêt amène à préserver une perméabilité du tissu pour autoriser les vues traversantes. Cette disposition est à l'origine de la création de secteurs UHa, dans lesquels les constructions en limites séparatives sont interdites.

La typologie urbaine des secteurs UH et leur localisation majoritaire en espaces proches du rivage ne permet pas leur densification.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du PADD.

Elle comporte un secteur UHp correspondant au site de la Charmellerie, comportant une grange monumentale et dans lequel une orientation d'aménagement définit les possibilités d'implantation d'un logement supplémentaire. S'y ajoutent le lotissement du golf délimité dans un secteur UHg et un secteur UHb (la Burgunière) couvert par une OAP.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

·Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;

·Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et incompatibles avec la proximité de l'habitat ;

·Les constructions à usage agricole ou industriel ;

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et assimilés, ainsi que **les résidences mobiles de loisirs et** les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises et/ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale ou secondaire de l'utilisateur
- Les parcs d'attraction et de loisirs ;
- Les hôtels, **résidences de tourisme, résidences hôtelières et toutes structures d'hébergement saisonnier, hors chambres d'hôtes ;**
- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les dépôts de quelque nature qu'ils soient (ferrailles, déchets, véhicules) ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées à l'article UH 2 ;

## **ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve du respect des articles UH-9 et UH-13 ;**

**Les chambres d'hôtes adjacentes à une résidence principale (dans la même unité foncière) sous réserve du respect des articles UH-9 et UH-13 ;**

- Les commerces d'une surface inférieure à 200m<sup>2</sup> compatibles avec la présence de l'habitat ;
- Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de transport et de distribution d'énergie pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

**Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11**

- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant l'application des dispositions du présent règlement de zone, sous réserve de respecter au moins les emprises et volumes initiaux et sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

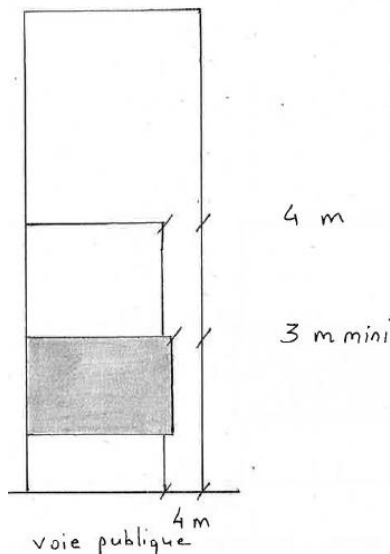
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.1. Accès :**

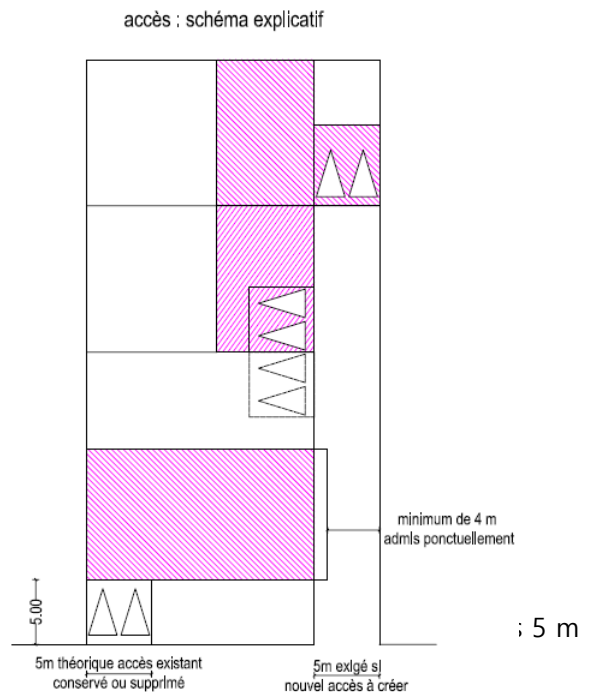
**Il n'est admis qu'un seul accès pour chaque propriété, en particulier en présence d'une piste cyclable.**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ;

**Modalités d'accès en cas de division en plusieurs rangs ; schéma de principe non transposable pour l'implantation des constructions**



Les accès devront donc avoir au moins 4 m d'emprise pour plus d'une habitation.





## *Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

Une réduction ponctuelle de la largeur de l'accès pourra être admise dans la mesure où la largeur sera maintenue ou réduite notamment en cas de division d'un terrain comportant une construction implantée selon le schéma ci-dessus. **Cette largeur s'applique à l'espace circulé ( passage automobile sans obstacle)**

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **3.2. Voirie**

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis d'aménager, ..., les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des revêtements perméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement devront être employés sauf impossibilité technique.

### **3.3. Allées piétonnes- Liaisons douces**

Les allées piétonnes et/ou cyclables doivent avoir une largeur suffisante pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique.

## **ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.3. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif conforme aux règles sanitaires en vigueur et selon le cas, après un pré-traitement.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales. La mise en oeuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

*Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

*Principe : le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau  
recommandé de récupérer et réutiliser les eaux pluviales sur la parcelles en vue d'un usage privatif ne compromettant pas la salubrité et la sécurité publique.( arrosage, utilisation privative conforme à l'arrêté interministériel du 21 août 2008)*

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés, après tamponnement (puisards, citernes de récupération...),

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration ...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte, après tamponnement et en respectant les données de l'article 7 des dispositions générales.

Il convient de respecter un volume de régulation des eaux pluviales de **2,4 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup>** imperméabilisé.

Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11  
**Calcul du volume de régulation des eaux pluviales à mettre en place**  
**permis de construire dans la zone UH d'Olonne sur Mer :**

**Les surfaces suivantes à prendre en compte seront uniquement celles dont les eaux de ruissellement seront captées et dirigées vers le réseau Eaux Pluviales communal.**

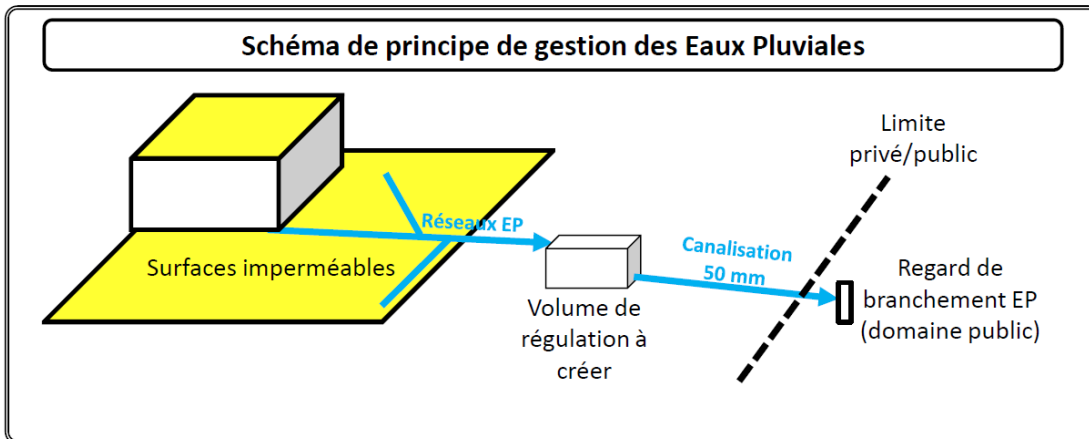
Toitures : ..... m <sup>2</sup>	Empierrement, sablage : ..... m <sup>2</sup>
Surfaces bétonnées : ..... m <sup>2</sup>	<b>TOTAL A3 : ..... m<sup>2</sup></b>
Piscine : ..... m <sup>2</sup>	
Abris de jardin : ..... m <sup>2</sup>	
Autres surfaces totalement imperméabilisées : ..... m <sup>2</sup>	Pelouse, espaces verts : ..... m <sup>2</sup>
<b>TOTAL A1 : ..... m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL A4 : ..... m<sup>2</sup></b>
Enrobés : ..... m <sup>2</sup>	
Dallages, pavés : ..... m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL A2 : ..... m<sup>2</sup></b>	

Surface imperméable **A5** =  $A1 + (A2 \times 0.9) + (A3 \times 0.5) + (A4 \times 0.1)$

Surface imperméable **A5** = ..... m<sup>2</sup>

Volume de régulation **A6** =  $A5 \times 2.4 / 100$

L'installation d'un volume de régulation **A6** = ..... m<sup>3</sup> est obligatoire avant rejet des eaux pluviales vers le domaine public .



**4.3.3. Electricité – Téléphone - Télédistribution :**

Les réseaux et les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée

#### 4.3.4 . Déchets :

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

### ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune par acte authentique.

**Les divisions de propriété doivent assurer le respect de l'ensemble des articles du présent règlement et le détachement de terrains à bâtir s'apprécie au regard de l'unité foncière délimitée à la date de la modification du PLU ayant instauré le 26 janvier 2015 les dispositions se substituant au minimum parcellaire et au COS (articles UH-9 et 13).**

### ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.1 Principe :

Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 5 m à compter de l'alignement ou limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer sauf dispositions différentes portées dans le tableau figurant dans les Dispositions Générales.

#### 6.2 Dispositions alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

·Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation de la construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

·Lorsque le projet jouxte une construction significative et en bon état sur la propriété adjacente, la construction nouvelle pourra être implantée en continuité dudit bâtiment, indépendamment de la marge de recul.

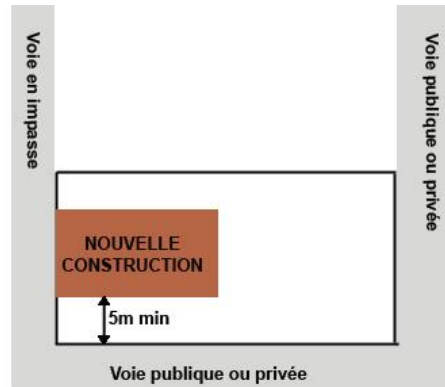
## Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

·Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation d'urbanisme, et les constructions nouvelles, sous réserve des présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité du bâti existant.

### Uniquement en secteur UHg :

Lorsque le projet borde une voie en impasse, si la parcelle d'assiette est déjà desservie par une autre voirie publique ou privée et que les conditions de stationnement de l'article UH-12 sont respectées par ailleurs, l'implantation d'une nouvelle construction ou l'extension d'une construction existante sera admise à l'alignement de l'impasse (voir schéma illustratif n°3 ci-après)

Schéma n°3 :



·Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées dans les marges de recul éventuelles; toutefois, aucune couverture ultérieure ne peut être envisagée sur une piscine implantée dans une zone non aedificandi (dispositions générales)

·Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.

## ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

### 7.1 Principe :

Dans les secteurs UHa, les constructions s'implanteront systématiquement en retrait d'au moins 3 m à compter de la limite séparative. Dans le reste de la zone et secteur UHg compris, les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale **si la hauteur au droit de la limite est inférieure à 4 m** (4,50 m dans le cas d'une extension d'une habitation existante) et respecter une distance de 3 m sur l'autre (ou les autres) limites séparatives.

### 7.2 Dispositions alternatives aux dispositions ci-dessus :

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants et sous réserve que la longueur cumulée des bâtiments édifiés sur une même limite n'excède pas 20m d'un seul tenant:

·Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité du bâti existant.

·Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées dans les marges de recul éventuelles; toutefois, aucune couverture ultérieure ne peut être envisagée sur une piscine implantée dans une zone non aedificandi (Dispositions générales)

·Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée aux 7.1, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

·Les abris de jardin en bois seront implantés à 1 m au moins de la limite séparative pour permettre la sauvegarde d'une haie existante ou pour faciliter leur entretien.

·Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1m.

## **ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient jointifs (sous réserve de la réalisation de murs coupe-feux, s'il y a lieu) la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 3m.

**Toutefois, pour la construction d'une piscine non couverte, cette distance est ramenée à 2 mètres.**

## **ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **par unité foncière** :

- de moins de 400 m<sup>2</sup> = 10%
- de 400 à moins de 800 m<sup>2</sup> = 30%
- de 800 à moins de 2000 m<sup>2</sup> = 25% **avec toutefois une majoration plafonnée à 240 m<sup>2</sup> pour la tranche de 800 à 960 m<sup>2</sup>**
- au-delà de **2000 m<sup>2</sup> = 20% avec toutefois une majoration plafonnée à 500m<sup>2</sup> pour la tranche de 2000 à 2500m<sup>2</sup>.**

**Dans le cadre d'une division de propriété bâtie, le reliquat déjà construit devra satisfaire aux mêmes exigences.**

**Toutefois pour permettre l'évolution des constructions existantes ou autorisées ou autorisées à la date d'approbation du PLU modifié le 26 janvier 2015, une majoration du coefficient d'emprise au**

sol est autorisée en une seule fois pour la réalisation d'un agrandissement piscine à raison de :

- Terrain bâti de moins de 400m<sup>2</sup> (constructions antérieures au document d'urbanisme qui imposait un seuil de 500 m<sup>2</sup> pour la constructibilité dans la zone UC du POS) : 10% d'extension de l'emprise au sol existante possible dans la limite de 20 m<sup>2</sup> ;
- De 400 à moins de 800m<sup>2</sup> : 10% d'extension de l'emprise au sol existante possible dans la limite de 40 m<sup>2</sup> ;
- A partir de 800 m<sup>2</sup> (seuil de constructibilité instauré par le PLU approuvé le 19/04/2011 en cas de restructuration du parcellaire par division ou remembrement) : 10% d'extension de l'emprise au sol existante possible dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;

Dans tous les cas, **un dispositif de rétention sera imposé pour limiter le débit de rejet des eaux de pluie issues de la propriété à raison de 0,24 m<sup>3</sup>/10 m<sup>2</sup> imperméabilisés en supplément.**

## ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale est limitée à **7 m** au point le plus haut (soit R+1, hors cheminée) depuis le niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie.

## ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

### 11.1. - Expression architecturale

Conformément à l'article **R.111- 7** du code de l'urbanisme, la situation des *constructions*, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, de son histoire, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus, entretenus et non dénaturés.

## *Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

Dans le cas d'opérations groupées, le projet devra faire preuve d'un souci de la commune, éviter la monotonie due à la répétition d'un même modèle, proposer une variété de forme et d'expression architecturale, contribuant à l'appropriation par les habitants de leur lieu de vie.

11.1.1 : Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... doivent être traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

11.1.2 : Les abris de jardin seront construits en bois peint ou lasuré. Leur couverture sera réalisée obligatoirement en tuile ou en shingle ou en matériaux d'aspect et de couleurs similaires. Leur surface maximale est limitée à 16 m<sup>2</sup>.

11.1.3 : Dans le cas d'extension d'une construction existante, le projet devra s'intégrer avec l'existant.

11.1.4 : Les ruptures entre différents types d'architecture devront être soigneusement étudiées par des éléments de transition, en particulier au niveau des clôtures et des plantations, qui permettront une meilleure intégration du projet.

11.1.5 : Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

### **11.2. – Maçonneries-**

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

### **11.3. - Toitures**

Elles seront de préférence à 2 pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe sont interdites lorsque le **volume à couvrir** ne comporte qu'un niveau. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation solaire.

Les toits seront majoritairement couverts de tuiles, à l'exception des vérandas.

Les autres types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable). ou s'il concerne une extension ou une annexe de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et s'il n'est pas visible depuis l'espace public.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte orangée. La pente sera comprise entre 25 et 38%. Les tuiles brunes sont prohibées.

L'ardoise pourra être autorisée dans le cas de projets particuliers portant sur des éléments significatifs du parc immobilier formant patrimoine local. Le zinc et les autres matériaux et dispositifs contributeurs d'une réduction des GES, bio-sourcés ou faiblement émissifs seront acceptés suivant les principes actés dans le décret 2014-1414 du 27 novembre 2014 sous réserve de leur intégration dans le paysage.



## 11.4 - Sous-sols

Ils seront enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 m par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

Rappel : Pour être autorisés, les sous-sols devront être raccordés gravitairement aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées.

## 11.5 Clôtures

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes, ainsi qu'avec leurs clôtures de qualité. Lorsqu'il existe des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés, entretenus et restaurés si nécessaire avec les matériaux et les techniques de mise en œuvre participant de la pérennité des savoir-faire traditionnels.

### 11.5.1 - Cas des clôtures en façade sur voie et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de construction :

Aucune clôture n'est admise entre la surface affectée au stationnement d'une habitation et le domaine public ou l'espace commun de desserte ; en cas de construction en second rang, le portail d'accès doit être reculé de 5 m par rapport à l'alignement.

Les clôtures seront constituées:

- d'un muret enduit ou teinté dans la masse de hauteur comprise entre 0,20 et 1,20 m. surmonté ou non de lisses verticales ou horizontales, de grilles ajourées, de claustras bois ou de matériaux à claire-voie ayant l'aspect du bois et issus de procédés de fabrication minérale ou composite à concurrence d'une hauteur maximale de 1,70 m  
Dans le cas de matériaux en PVC, leur hauteur est limitée à 0,50m **et le PVC blanc est exclu.**

Toutefois, pour des raisons de sécurité routière, les hauteurs maximales autorisées pourront être réduites.

### 11.5.2 - Cas des clôtures en limites séparatives au-delà du droit de la façade de construction :

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1.70m. Elles seront constituées :

-en limite séparative avec d'autres constructions ou installations :

- par un mur de hauteur limitée à 1.70m enduit sur les 2 faces ou teinté dans la masse afin de s'harmoniser avec la ou les constructions voisines ;
- par un sous-bassement maçonné ou minéral ou en bois surmonté de matériaux de clôture (comme en façade) excluant le PVC blanc, les toiles et matériaux synthétiques

- en limite séparative avec un espace vert commun ou public, une zone agricole ou naturelle ou d'une piste cyclable :

## Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

- par un muret ou un sous bassement minéral ou composite de 0,60 m ou de panneaux rigides soudés et doublé d'une haie variée.

### 11.5.3 - Cas des clôtures en limites de marais, d'espace naturel ou de forêt ou d'une piste cyclable::

Les haies seront formées de végétaux d'essences différentes, choisies selon leur adaptabilité à l'humidité du sol parmi les suivantes :

Arbousier, aubépine, baguenaudier, caragana arborescens, chêne vert, chèvrefeuille, églantier, figuier, filaria, osier, pourpier de mer, prunellier, tamaris, sureaux, aulne, bourdaine, cornouiller mâle, frêne, fusain d'Europe, pin parasol, pommier rustique, viorne aubier,

### 11.6 Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables :

Ces installations doivent être conçues de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

## ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Dans les opérations de bureaux, des locaux devront être réservés au stationnement des 2 roues.

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

### 12.1. Constructions à usage d'habitation,

2 places de stationnement par tranche **commencée** de **100** m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum : -1 place par logement de type 1 ou 2,

-2 places par logement de type 3 et plus ;

et dans toute opération comportant plusieurs logements, 1 place commune pour **2** logements

Pour chaque logement, si les places de stationnement automobile ne sont pas dissociées **du volume** de l'habitation, elles seront réalisées sans clôture sur l'espace public.

### 12.2. Constructions à usage de bureaux :

il est exigé 2 places pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de plancher effective à cet usage

Un local vélo d'une surface minimale de **1,50 m<sup>2</sup>** sera exigé par tranche de **100m<sup>2</sup>** de surface de plancher

### **12.3. Constructions à usage commercial,**

il conviendra de prévoir :

**100% de la surface de vente en surface de stationnement**

### **12.4 constructions à usage artisanal :**

**2 places par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher**

### **12.5. constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

**Il conviendra de satisfaire aux besoins d'accueil du public et de fonctionnement de l'activité**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle correspondant aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

### **12.6. Modalités d'application**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un terrain voisin, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places de stationnement.

## **ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les implantations des constructions et installations doivent être réalisées de telle manière qu'elles maintiennent le maximum de végétation. L'abattage d'arbres ou de haies techniquement nécessaire à la réalisation du projet sera autorisé dès lors qu'ils sont remplacés par des essences locales conformes au Plan vert annexé au présent PLU

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être paysagées:

A la parcelle, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts.

**Un coefficient de pleine terre devra être respecté, par unité foncière existant à la date d'approbation du PLU, incluant une rétention à la parcelle, et correspondant à :**

- **90% de 0 à moins de 400 m<sup>2</sup>**
- **60 % de 400 à moins de 800 m<sup>2</sup>**
- **65 % de 800 à moins de 2000 m<sup>2</sup>**
- **70 % au-delà de 2000 m<sup>2</sup> après abattement de 10% pour la réalisation de l'accès**

**Dans le cas d'une division de propriété bâtie, le reliquat déjà construit devra satisfaire aux mêmes exigences.**

Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

Toutefois, pour permettre l'évolution du bâti existant à la date d'approbation du PLU ( 26/01/2015) , une diminution du coefficient de pleine terre est appliquée en une seule fois pour permettre la réalisation d'un agrandissement, d'une annexe ou d'une piscine dans les conditions suivantes :

- une surface de pleine terre comportant un dispositif de rétention foncière devra être maintenue à raison de
- terrain bâti de moins de 400m<sup>2</sup> ( constructions antérieures au document d'urbanisme qui imposait un seuil de 500 m<sup>2</sup> pour la constructibilité dans la zone UC du POS) : 25 %
- de 400 à moins de 800m<sup>2</sup> : 30%
- de 800m<sup>2</sup> à moins de 2000m<sup>2</sup>( 800m<sup>2</sup> étant le seuil de constructibilité instauré par le PLU approuvé le 19/04/2011 en cas de restructuration du parcellaire par division ou remembrement) :50%
- au-delà de 2000m<sup>2</sup> : 70%

Dans tous les cas, un dispositif de rétention des eaux pluviales devra être conçu à raison de 0,24m<sup>3</sup>/10m<sup>2</sup> imperméabilisés en supplément.

## ZONE UL

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

**Cette zone est destinée aux colonies de vacances, au camping – caravanage, aux résidences de tourisme, aux activités et à l'hébergement touristique et de loisirs en général.**

**L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations d'aménagement, au PADD et aux dispositions réglementaires afférentes.**

**Les 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...)**

**Un secteur ULe correspond au centre équestre de Sauveterre et aux installations liées à cette activité de loisirs.**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole ou industriel.
- Les entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les dépôts de quelque nature qu'ils soient (ferrailles, déchets, hors des déchetteries **autorisées**)
- Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les carrières et gravières.

·La création de Parcs Résidentiels de Loisirs et de campings ou Hôtellerie de plein air et toute division en propriété ou en jouissance dans les installations existantes

En secteur ULc, sont interdits :

- toutes les constructions et installations non autorisées à l'article UL-2 pour le secteur ULc.

En secteur ULe, sont interdits :

- toutes les constructions et installations non autorisées à l'article UL-2 pour le secteur ULe.

## **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Dans toute la zone UL, secteurs ULc et ULe compris :**

Sont autorisés les aménagements listés ci après, sous réserve de respecter la topographie des lieux :

·Les constructions à usage d'habitation (de résidence principale) à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone sous réserve d'une intégration au programme et qu'elles ne soient pas dissociables de l'ensemble de l'opération.

·La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 13 du présent règlement de zone, sous réserve de respecter au moins les emprises et volumes initiaux et sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles ;

·Les affouillements et exhaussements des sols, indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone

·Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

**En outre, dans la zone UL seule, sont également admis :**

·Les hôtels, les colonies de vacances, les résidences de tourisme et les résidences hôtelières, le camping-caravanage, ainsi que les constructions ayant un rapport direct avec ces activités, notamment les équipements de loisirs et les installations liées à ces activités ;

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement liées aux installations autorisées dans la zone ;
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement supplémentaire. (En résidence principale)

**Les équipements de captation, de production et de distribution d'énergie pour les besoins des activités autorisées dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.**

**En outre, en secteur ULc, sont admis :**

- Le camping-caravanage dans les installations existantes, ainsi que les constructions ayant un rapport direct avec ces activités, notamment les équipements de loisirs et les installations liées à ces activités ;

**En outre, en secteur ULe, sont admis :**

- Les bâtiments liés et nécessaires à l'activité de centre équestre ;
- Les hébergements réservés aux seuls stagiaires ;
- Les aires de stationnement et les constructions à usage de stationnement ouvertes au public liées à l'activité de centre équestre ;

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par +l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

### 3.1. Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ;

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### 3.2. Voirie

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis d'aménager, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des revêtements perméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement devront être employés sauf impossibilité technique.

### 3.3. Allées piétonnes- Liaisons douces

Les allées piétonnes et/ou cyclables doivent avoir une largeur de 3m pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique.

## ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.4. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif conforme aux règles sanitaires en vigueur et selon le cas, après un pré-traitement.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés, toutefois il est recommandé de favoriser la récupération sur la parcelle et le traitement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés (puisards,



*Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*  
citernes de récupération...), en vue d'un usage privatif ne compromettant pas l'usage public( arrosage, entretien des locaux).

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration, accessoirement réserve incendie...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces communs.

- Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

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 devra se conformer aux dispositions du SDAGE reprises dans l'article 7 des Dispositions Générales

Les sous sols sont interdits.

#### **4.3. Electricité – Téléphone – Télédistribution :**

Les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée ; les locaux techniques doivent être intégrés aux constructions ou installations.

#### **4.4 Déchets :**

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

## **ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

## Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

Les constructions et installations respecteront les marges de recul le long des limites figurant dans les dispositions générales.

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise des voies, ou bien en retrait minimum de 5 m à compter de ceux-ci. **Toutefois, l'extension d'une construction ou installation régulièrement autorisée qui ne serait pas conforme à ces dispositions sera admise dans la continuité de l'implantation existante.**

Les installations de RML et HLL respecteront une marge de recul **de 5 m** comportant une bande paysagée d'au moins 3m.

### **ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

#### **A défaut d'indication graphique ou d'orientations d'aménagement,**

Les constructions et les installations de RML et HLL s'implanteront en retrait de la limite séparative :

-d'au moins **5 m** lorsqu'il s'agit d'une limite de zone : avec les espaces naturels et agricoles

-et d'au moins **3 m** en limite de zone avec les espaces bâtis ou aménagés.

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative située à l'intérieur de la zone.

### **ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la demi-hauteur à l'égout de toiture de la construction la plus élevée, avec un minimum de **3 m** (soit  $L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

### **ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions et des installations et aménagements ayant pour effet une imperméabilisation du sol, est limitée à **50 %** de l'unité foncière.

### **ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 6 m au point le plus haut de la construction depuis le niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie.

## Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

Toutefois, dans le cas de l'extension d'une opération existante autorisée à la date d'approbation du présent PLU, la hauteur des constructions sera plafonnée à la hauteur des constructions déjà autorisées à la date d'approbation du présent PLU.

Toutefois, dans le cas des équipements de loisirs liés à l'activité, un dépassement de la hauteur précitée sera admis dans la limite de 10 m et sur une emprise maximale de 30% des surfaces bâties.

Dans le secteur ULe, la hauteur admise est de 7 m au point le plus haut.

## ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Le projet d'aménagement fera l'objet d'une étude d'intégration paysagère détaillée et respectera les éléments de topographie existants : pentes, ruisseaux, haies, arbres isolés intéressants, bâtiments anciens et édifices divers, etc.

### 11.1. Expression architecturale

Conformément à l'article **R.111- 7** du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « *caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Dans tous les cas, les constructions et installations devront concourir à la qualité environnementale de l'opération notamment en utilisant les énergies renouvelables.

Les ruptures entre différents types d'architecture devront être soigneusement étudiées par des éléments de transition en particulier au niveau des clôtures et des plantations qui permettront une meilleure intégration du projet.

### 11.2. - Aspect des constructions - matériaux

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

### 11.3. - Toitures

Elles seront de préférence à 2 **pans**, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception sur les **volumes** à rez de chaussée. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation solaire.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte orangée. Les tuiles brunes sont prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 % et

38 %. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques, énergétique, ou aux couvertures de piscines, toboggans, etc....

D'autres types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable) ou s'il concerne une extension ou une annexe de moins de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### 11.4 Clôtures

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes, ainsi qu'avec leurs clôtures de qualité. Lorsqu'il existe des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés, entretenus et restaurés si nécessaire avec les matériaux et les techniques de mise en œuvre participant de la pérennité des savoir-faire traditionnels.

Il convient de se référer à l'orientation d'aménagement relative aux clôtures des campings.

Toutefois, dans le secteur ULe, les clôtures contribuent à l'identification de l'activité à travers leur composition de lisses en bois et poteaux en bois ou de grillage et doublées ou non d'une haie variée. Pour des raisons techniques ou de sécurité une hauteur supérieure à 1,20m pourra être admise ponctuellement, notamment pour masquer une aire de dépôt ou un espace d'intimité lié à un logement de fonction.

##### 11.3.1 - Cas des clôtures en façade et en limites

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de **1,70 m**. Elles seront réalisées, à l'exclusion de tout autre matériaux :

- par un mur bahut, en maçonnerie enduite au moins sur la face extérieure du mur, de hauteur limitée à **1,20m** surmonté ou non de lisses, de grille ajourée ou de claustras en bois
- par un grillage ou des panneaux soudés doublés d'une haie

Pour des raisons de sécurité routière, les hauteurs maximales autorisées pourront être réduites.

L'utilisation du PVC blanc, de brise vue, brise vent, brande rouleau est interdite.

La clôture sera doublée, en avant ou en arrière, selon son implantation ou non en limite de propriété, par une bande arbustive de 3 m d'emprise.

##### 11.3.2 - Cas des clôtures en limites séparatives:

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de **1.70m**. Elles seront constituées :

-en limite séparative avec d'autres constructions ou installations :

- par un mur de hauteur limitée à 1.70m enduit sur les 2 faces

- en limite séparative avec un espace vert commun ou public, une zone agricole ou naturelle :

- par un muret de 0,60m maxi surmonté d'un grillage ou de panneaux rigides soudés de 1.10 m maxi et doublé d'une haie variée. L'usage de la brande rouleau de grande épaisseur est autorisée.
- par un grillage ou des panneaux soudés doublés d'une haie paysagée sur 3 m d'épaisseur.

### **11.5 Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables :**

Ces installations doivent être conçues de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

## **ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les aires de stationnement seront regroupées par unités paysagères et ne seront pas imperméabilisées.

Il sera exigé :

**Pour l'habitat (logements de fonction et résidences de tourisme) : 1,5 place par logement**

**Pour l'hébergement hôtelier (en plein-air compris) : 1 place par chambre ou par emplacement**

**Pour les bureaux : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

- Des aires naturelles de stationnement, ni cimentées ni bitumées, pour le stationnement de nuit, en compensation de la fermeture nocturne des établissements d'hébergement en plein air correspondant à la moitié de la capacité de stationnement obligatoire de l'établissement concerné ; ces aires de stationnement seront conçues pour un usage limité à la période estivale. En dehors de leur période d'utilisation, elles seront maintenues en espaces verts.

**Un local vélo ou une aire de stationnement 2 roues sera exigé d'une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

**Dans le secteur ULe, un local vélo de 10m<sup>2</sup> minimum sera exigé ; le stationnement du public et du personnel devra être assuré à l'intérieur du périmètre du secteur et répondre aux besoins de l'activité.**


## **ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces verts communs de l'opération occuperont au moins 25% de l'emprise foncière du projet et pourront comporter des dispositifs de régulation des eaux pluviales ; la topographie du site devra être respectée au niveau des pentes, mares et fossés, boisements et arbres isolés intéressants.

La marge de recul par rapport aux limites séparatives fera l'objet d'une attention particulière en matière de paysagement, notamment vis-à-vis des espaces naturels ou bâtis adjacents.

*Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 p  
végétaux ou intégrées différemment selon la configuration du terrain

Envoyé en préfecture le 07/10/2021
Reçu en préfecture le 07/10/2021
Affiché le (Approbation) 
ID : 085-200071165-20210930-DLB_2021_09_12-DE

## ZONE UV

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit des villages traditionnels de la commune où la densité et l'imbrication du bâti justifient des dispositions réglementaires spécifiques. Elles concernent les villages de : La Girvière, la Roulière, l'Aurière, la Bauduère, Champclou, l'Allerie et les Granges.

Outre leur caractère résidentiel, ces villages identitaires peuvent accueillir des activités, services et installations participant à une dynamique de quartier, sous réserve des capacités d'équipements existants.

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du PADD.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les entrepôts liés à la vente sur place ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et des autocaravanes, les parcs résidentiels de loisirs et assimilés, ainsi que les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

## *Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

· Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans les le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale ou secondaire de l'utilisateur

· Les parcs d'attractions et de loisirs ;

· Les dépôts de quelque nature qu'ils soient (ferrailles, déchets, véhicules) ;

· Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées à l'article UA 2

### **· ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les commerces de proximité de moins de 200m<sup>2</sup> compatibles avec la présence de l'habitat.

· Les aires de stationnement et les constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;

· Les constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

· Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de transport et de distribution d'énergie pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

· La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement de zone, sous réserve de respecter au moins les emprises et volumes initiaux et sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles ;

· Les affouillements et exhaussements des sols, indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UV 3 – ACCES ET VOIRIE**



### Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

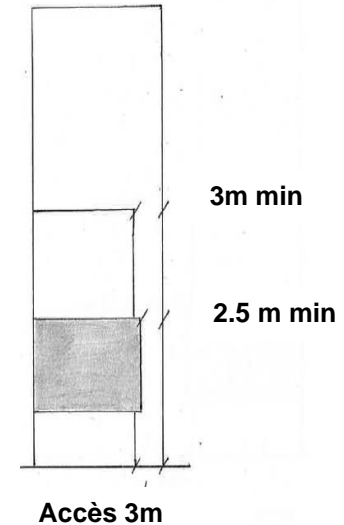
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans toute la zone UV, aucune nouvelle construction ne peut être admise si l'accès ou la voirie ne sont pas dimensionnés selon les prescriptions ci-après:

#### 3.1. Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ; les voies d'accès devront donc avoir au moins **3m** d'emprise lorsqu'elles desservent 1 seule habitation et au moins 5 m de largeur d'emprise lorsqu'elles desservent plus d'une habitation. **Une réduction ponctuelle pourra être admise, respectivement à 2,5m et 4 m dans les conditions précisées à l'article UB-3.**

**Il n'est admis qu'un seul accès par propriété pour préserver la typologie des villages; dans le cas d'une division parcellaire, une mutualisation des accès peut être imposée.( cf schéma de la zone UB)**



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### 3.2. Voirie

Dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis d'aménager, les aménagements devront être conçus de façon à garantir la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des revêtements perméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement devront être employés sauf impossibilité technique.

#### 3.3. Allées piétonnes- Liaisons douces

Les allées piétonnes et/ou cyclables à créer doivent avoir une largeur minimale de 3m pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique.

## ARTICLE UV 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.5. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif conforme aux règles sanitaires en vigueur et selon le cas, après un pré-traitement.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales. La mise en oeuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés ; cependant, il est recommandé sur la parcelle de favoriser la récupération et le traitement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés (puisards, citernes de récupération...), en vue d'un usage privatif ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : Les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration ...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces publics.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte.

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 devant respecter l'article 7 des Dispositions Générales.

#### **4.3. Electricité – Téléphone - Télédistribution :**

Les réseaux et les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée.  
Les locaux techniques doivent être intégrés aux constructions projetées sauf impossibilité justifiée.

#### **4.5 Déchets :**

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

### **ARTICLE UV 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Sans objet**

### **ARTICLE UV 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 Principe :**

Le tissu ancien se caractérise par des constructions en alignement sur la voie et en mitoyenneté totale ou partielle, formant un front bâti homogène. L'implantation des constructions nouvelles respectera cette morphologie : Les constructions s'implanteront partiellement (au moins 50% de la façade ou totalement à l'alignement ou limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer ( se référer aux orientations d'aménagement).

Les constructions nouvelles pourront s'implanter en retrait d'au moins 3 m, dès lors qu'il existe sur l'alignement ou limite d'emprise de la voie, un mur de clôture recensé au titre du bâti remarquable.

#### **6.2 Dispositions alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

6.2.1 : Dans le cadre d'opération d'ensemble, les constructions s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise des voies ou bien en retrait d'au moins 1 m à compter de ceux-ci, **en respectant un principe de continuité ;**

*Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

6.2.2 Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle fixée au 6.1, l'implantation de la construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.2.3.1 Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain bordé par au moins deux voies la construction pourra s'implanter à l'alignement d'une seule voie, celle-ci étant définie après consultation des services municipaux. Sur les autres voies, les implantations se feront en retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement.

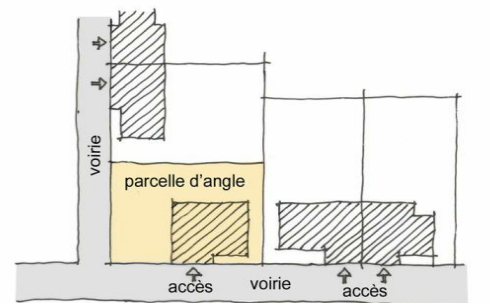
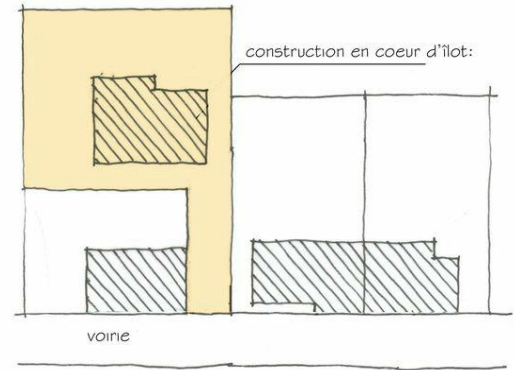
6.2.3.2 : Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain bordé par une voie et une emprise publique autre que de la voirie, la construction pourra s'implanter à l'alignement de la seule voie. Sur les autres emprises, les implantations se feront en retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement.

6.2.5 : Lorsqu'une construction est projetée sur un terrain en retrait par rapport à l'alignement ou limite d'emprise, et que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du terrain, celui-ci sera considéré comme ne comportant que des limites séparatives de propriété. (schéma ci-contre)

6.2.6 : Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité du bâti existant à condition de ne pas porter atteinte aux principes de sécurité routière.

6.2.7 : Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées dans les marges de recul éventuelles; toutefois, aucune couverture ultérieure ne peut être envisagée sur une piscine implantée dans une zone non aedificandi.

6.2.8 : Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou limite d'emprise ou bien en retrait d'au moins 1 m.



**ARTICLE UV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR****LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Le tissu ancien se caractérise par des constructions en alignement sur la voie et en mitoyenneté totale ou partielle, formant un front bâti homogène. L'implantation des constructions nouvelles respectera cette morphologie, sauf orientation d'aménagement exigeant une perméabilité visuelle vers le marais ou la forêt:

**7.1 Sur une profondeur maximale de 20 m à compter de l'alignement ou limite d'emprise de la voie**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en retrait par rapport à une limite séparative latérale seulement, d'une distance d'au moins 3 m si la construction présente des percements, en façade, donnant sur la limite ou 2 m minimum en cas de façade aveugle.

**7.2 Au-delà de cette profondeur de 20 m :**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, **soit  $3\text{ m} \leq L \leq H/2$** .

7.2.1 : toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- o si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3.5m,
- o ou lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état.
- o ou lorsque la configuration du terrain n'offre pas une largeur de façade sur voie suffisante, pour assurer le respect de l'alinéa précédent (UV 7-1)

**7.3 Dispositions alternatives aux dispositions ci-dessus:**

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

7.3.1 - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité du bâti existant à condition de ne pas porter atteinte aux principes de sécurité routière.

7.3.2 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les constructions s'implanteront en limite ou en retrait minimum d'1m ;

7.3.3 --Les abris de jardin en bois seront implantés à 1 m au moins de la limite séparative pour permettre la sauvegarde d'une haie existante et pour faciliter leur entretien

7.3.4 - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à moins de 1 m.

## ARTICLE UV 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tout point de chaque bâtiment soit au moins égale à 2m.

## ARTICLE UV 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale **des constructions** est de 80%.

Les abris de jardin ne doivent pas excéder 12 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UV 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet respectera les orientations d'aménagement et les dispositions générales.

10.1 - La hauteur à l'égout des constructions sera limitée à 5,80 m à l'égout et à 7,50 m au point le plus haut (hors cheminée) depuis le niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie. **Cette disposition ne s'applique pas lorsque le projet a pour objet la création d'un espace refuge au dessus de la cote de référence figurant aux dispositions générales.**

10.2 - Les petits volumes bâtis, d'emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, n'excéderont pas 3,50 m au point le plus haut.

10.3 – Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont les hauteurs excèdent celles fixées au 10.1, les extensions sont autorisées dans la continuité des hauteurs existantes, sans jamais les dépasser.

### 11-1 Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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 et des cônes de vue identifiés au plan et dans les orientations d'aménagement.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux nouveaux pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits, de même que le recours aux couleurs étrangères au spectre de la lumière tels que taupe, chocolat ou anthracite. Les coloris des menuiseries et des huisseries seront choisis dans la gamme des couleurs traditionnelles des villages de pêcheurs.

Le bâtiment projeté devra tenir compte du parcellaire existant, de la volumétrie des bâtiments contigus, et sera le plus simple possible,

Si le projet s'implante sur plusieurs parcelles, sa volumétrie devra tenir compte de la subdivision parcellaire initiale et/ou du rythme du bâti adjacent.

Dans le cas d'une architecture contemporaine, le projet devra tirer enseignement des volumétries et des implantations adjacentes.

Les accroches aux constructions limitrophes devront être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches, etc...

Les extensions devront respecter l'intégrité du bâtiment sur lequel elles se greffent :

- ne pas altérer, entraver ou supprimer les éléments de décor et de modénature existant
- respecter un volume plus petit que le volume de base (sauf dans le cas d'une dent creuse entre 2 bâtiments)
- n'entraîner aucune démolition, même partielle sauf pour les percements nouveaux entre bâtiments existant et futur, d'une construction, d'un mur ou d'une clôture repérés au titre des éléments patrimoniaux.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les abris de jardin seront construits en bois peint ou lasuré. Leur couverture sera réalisée obligatoirement en tuiles.

Tout talutage est interdit.

## 11- 2 Maçonneries

L'architecture traditionnelle présente une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Les percements sont généralement plus hauts que larges et forment des rectangles nets ; les appuis saillants de plus de 2 cm sont interdits. Les baies vitrées et les vérandas ne sont autorisées que si elles restent invisibles depuis l'espace public.

Les murs seront enduits de couleurs claires et les encadrements de baies **éventuels** seront marqués par un bandeau périphérique de 18 cm de largeur ; les enduits sur les maçonneries anciennes (moellons) seront réalisés à la chaux.

Les portes d'entrée seront posées entre 20 et 60 cm en retrait du nu de la façade. Les auvents ou les sas ouverts sur le jardin ou sur la rue sont interdits, seules les marquises en verre seront autorisées.

## 11- 3 Menuiseries

Les fenêtres seront en aluminium laqué, bois à peindre, ou en PVC de couleur. **Elles s'inscrivent dans des proportions verticales ( 2/1) lorsqu'elles sont visibles de l'espace public ou naturel ou d'un espace commun. Les baies vitrées (si dimensions H< L)coulissantes ou battantes à créer ne seront pas visibles de l'espace public, ou naturel ou commun.**

Selon la nature du bâti existant et la qualité des baies, les vitrages seront dotés de petits bois collés formant des carreaux de proportions verticales Le petit bois inclus dans le vitrage est interdit.

Les volets seront à 2 vantaux dotés de barres ou de pentures. Les volets roulants ne seront autorisés que sur les baies vitrées, non visibles de l'espace public. Les rails et les coffrets des volets roulants resteront invisibles de l'extérieur. Les volets coulissants seront autorisés s'ils contribuent à la diversité des façades

Les portes d'entrées s'inspireront des portes traditionnelles.

Les portes de garage et les volets seront en aluminium laqué, en bois à peindre ou en PVC de couleur, le blanc pur étant interdit, et dépourvus de hublots.

## 11-4 Couvertures

Les toitures seront à 2 **pans**, le faitage parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe sont interdites. Les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" dessus dessous **ou présentant un aspect similaire.**

Les tuiles seront de couleur terre cuite orangée **uniforme**. Les toitures cintrées sont interdites.

L'ardoise et le zinc pourront être autorisés en extension d'un bâtiment utilisant ces matériaux.

La zinguerie sera en zinc non peint ou en cuivre ; les dauphins seront en fonte.

Les tuiles photovoltaïques, les panneaux solaires et autres dispositifs propres aux énergies renouvelables, seront intégrés au projet. Les conduits de cheminées sont maçonnés.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont affectées à un dispositif d'énergie renouvelable, et/ou végétalisées et non visibles depuis l'espace public.



**Dans les cas d'une nouvelle opération, les constructions respecteront traditionnelle ; les tuiles seront de teinte orangée uniforme, et d'aspect tiges de bottes et les zingueries seront rondes en aluminium teinté gris pour se rapprocher de l'aspect du zinc.**

Les antennes paraboliques devront rester invisibles de l'espace public.

### **11- 5 Vérandas**

Les vérandas seront conçues comme des extensions du bâti existant.

Les marquises sont autorisées si elles sont ouvertes, les sas d'entrée clos, vitrés entièrement ou non, sont interdits.

### **11-6 Clôtures**

Les murs de moellons existants seront conservés et consolidés ou reconstruits à l'identique.

Les clôtures seront composées comme suit :

#### **11-6-1 Sur voies et emprises publiques et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction :**

- d'un mur de pierres apparentes (à joints réduits) ou en agglomérés de béton enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1.70 m maximum ;
- d'une grille peinte surmontant un mur bahut de 0,60 m de hauteur, le tout n'excédant pas 1.70 m maximum de hauteur ;

Les murets pourront être rehaussés de grilles ou grillages métalliques, support de végétation grimpante, telle que clématite, glycine, vigne en treille, chèvrefeuille, rosier rustique,...

Les portails seront de même hauteur que les clôtures.

Les clôtures en PVC sont interdites, tout comme l'usage de brise vue, brise vent, canisses, brande.

Les murs pourront être :

- soit accompagnés d'une haie variée composée de chèvrefeuille, bignonnes, grenadier à fleurs, pittosporum,...
- soit doublés d'une haie basse composée de Ionicera nitida, pourpiers de mer, véronique, escalonia, eleagnus, à l'exclusion de toute haie monospécifique

#### **11-6-2 En limites séparatives entre propriétés bâties :**

Les murs existants seront conservés et pourront être accompagnés d'une haie variée de hauteur limitée à 1.70m

Les nouvelles clôtures seront composées d'un mur en sous bassement de 0,60 m surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie variée de hauteur limitée à 1.70 m.

#### **11-6-3 Clôtures à la frange des boisements et des friches :**

#### *Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

Dans les franges de bâti directement en contact avec les zones de boisement nouvelles seront exclusivement végétales, pouvant être accompagnées de grillage, afin d'assurer une transition entre espace bâti et espace « naturel ».

Les portails seront en bois brut ou peint (le PVC, l'aluminium et le bois vernis sont interdits) et de même hauteur que la clôture qui ne pourra excéder 1.70m.

Au contact des boisements, les essences forestières seront préconisées, à choisir parmi les suivantes :

Aubépine, aulne, bourdaine, chêne vert, cornouiller mâle, églantier, frêne, fusain d'Europe, pin parasol, pommier rustique, prunelliers, viorne aubier,

Toute haie mono-spécifique sera prohibée.

#### **11-6-4 Clôtures à la frange du marais :**

Les clôtures donnant sur le marais ou le jouxtant seront exclusivement végétales, pouvant être accompagnées de grillage, afin de s'harmoniser avec la végétation des marais. Elles pourront être relayées par des grillages support d'une végétation grimpante.

Les portails seront en bois brut ou peint (le PVC, l'aluminium et le bois vernis sont interdits) et de même hauteur que la clôture qui ne pourra excéder 1.70m.

Les haies seront formées de végétaux d'essences différentes, choisies selon leur adaptabilité à l'humidité du sol parmi les suivantes :

aubépine, baguenaudier, caragana arborescens, chêne vert, chèvrefeuille, églantier, figuier, filaria, osier, pourpier de mer, prunellier, tamaris, sureaux,...

**Toutefois, dans le cas d'une opération d'ensemble, les clôtures à l'alignement d'un espace public ou commun seront composées d'un mur enduit de hauteur limitée à 1,20 m qui intégrera les coffrets et boîtes aux lettres des logements ; en bordure d'un espace vert , la clôture sera composée d'une haie d'essences variées conforme aux listes données en 11-6-1 et en limite séparative avec d'autres parcelles bâties, d' un sous bassement de 0,60 m surmonté de clins, lisses, grilles, grillages et autres types de matériaux à l'exclusion du PVC, des brise-vent, brise-vue, canisses et brandes. Pour assurer l'intimité des façades arrières des habitations, un mur enduit de hauteur 1,70 m sera autorisé sur une profondeur de 3m.**

## **ARTICLE UV 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Dans les opérations de bureaux et de logements collectifs, des locaux devront être réservés au stationnement des 2 roues et poussettes.

## *Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être conçus de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, la continuité du front bâti devant être privilégiée.

**12.1 Constructions à usage d'habitation**, 1 place **jusqu'à** 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places au-delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher **avec au moins**,

1pl/logt de type **1 et 2**

2pl/logt de type 3 et plus.

**12.2 Constructions à usage de bureaux**, il est exigé **1**place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**12.3 Constructions à usage commercial**, il conviendra de prévoir

**75 % de la surface de vente en surface de stationnement**

**12.4 constructions à usage artisanal:**

1 pl/ **100m<sup>2</sup>** de surface de plancher

**12.5 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

**il conviendra de satisfaire aux besoins d'accueil du public et de fonctionnement de l'activité.**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle correspondant aux établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

**12.6 Modalités d'application**

En cas d'impossibilité urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un terrain voisin, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser les dites places de stationnement.

## **ARTICLE UV 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les implantations des constructions et installations doivent être réalisées de telle manière qu'elles maintiennent le maximum de végétation. L'abattage d'arbres, de haie techniquement nécessaire à la réalisation du projet sera autorisé dès lors qu'ils sont remplacés par des essences locales conformes au Plan Vert.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement devront être paysagés et aménagés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer des plantations. Ils devront être

*Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

réalisés de manière à favoriser la convivialité entre résidents ou utilisateurs  
aires de jeux et de sports, ainsi que les cheminements des piétons et des cycles.

En cas d'opération d'ensemble, les espaces verts de l'opération pourront comporter les dispositifs de collecte ou de stockage des eaux pluviales qui devront être accessibles (pentes douces) et paysagés pour participer à la qualité des espaces publics (Ces dispositifs pourront être réalisés en réserve incendie, s'il y a lieu).

A la parcelle, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts. Ils représenteront **20 % au moins de la surface du terrain** d'assiette de la construction.

---

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

### ZONE 1AU

#### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone 1AU est une zone où les équipements en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions et où l'extension de l'urbanisation doit se développer à court terme sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux accompagnés des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques cohérentes avec le PADD, notamment en matière de densité et de mixité sociale...

Les opérations d'ensemble seront privilégiées afin d'aboutir à un développement rationnel, cohérent, harmonieux et durable de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par opérations successives, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

Sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui compromettraient l'urbanisation ultérieure de la zone.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1AUE→UE), sauf dispositions particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage, ou le présent règlement.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU-2 suivant.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS**

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;

Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles ;

L'urbanisation de la zone **doit se concevoir** en une seule opération (la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches) et chaque opération **ou tranche d'opération** doit **être** conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers) ;

L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.

Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement de zone, sous réserve de respecter au moins les emprises et volumes initiaux et sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU- 3 à 14**

Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations D'aménagements spécifiques éventuels.

## ZONE 2AU

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

Les zones 2AU sont des zones où les équipements en périphérie n'ont pas la capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions. Elles sont inconstructibles jusqu'à ce qu'une modification ou révision du PLU permette leur ouverture à l'urbanisation.

Toutes occupations et utilisations du sol compromettant l'urbanisation future en sont exclues.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 2AU-2 suivant.

#### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS**

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
- Les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; sous réserve d'être réalisées :
  - soit dans la continuité du bâti existant dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - soit sous forme d'annexe à la construction principale, implantée à moins de 10 m de celle-ci et dans la limite de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **ARTICLES 2 AU- 3 A 14**

Sans objet



---

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

---

### ZONE A

#### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Ne sont admises que les constructions, installations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux exploitations agricoles.

Cette zone comprend :

- la zone A proprement dite ;
- un secteur A1 correspondant à un site d'implantation d'un jardin d'insertion, dans lequel les possibilités sont encadrées
- un secteur AI, dans les espaces proches du rivage où toute nouvelle installation ou construction est interdite
- un secteur Aco correspondant aux corridors biologiques du SCOT dans lesquels la création de sièges d'exploitation est interdite
- un secteur Av correspondant à la zone viticole classée en AOC Fiefs Vendéens et délimitée par l'INAO.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol nouvelles ou non prévues à l'article A-2 et en particulier :

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS

### Dans toute la zone A, à l'exception des secteurs Aco, AI, A1 et Av :

Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles , y compris les installations classées( soumises à déclaration ou à autorisation )ou considérées comme le prolongement de l'activité d'exploitation agricole comme activités accessoires, telles que : les aires naturelles de camping et de caravanage à la ferme, gîtes ruraux, locaux de vente sur place directe des produits, locaux nécessaires aux activités de transformation des produits, issus de exploitation agricole.

- Les constructions et leurs extensions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des exploitants dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et si elles sont implantées dans le voisinage immédiat du siège de l'exploitation ou sur une parcelle contiguë à un ensemble bâti le plus proche du siège de l'exploitation;

- La reconstruction après sinistre des constructions et installations, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf besoin expressément avéré pour l'exploitation agricole ;

### Dans toute la zone A, secteurs AI et Av compris, hormis les secteurs Aco et A1 :

- Le changement de destination des constructions de caractère, représentatives du patrimoine rural, repéré au titre **de l'article L 151-19** du Code de l'urbanisme et figurant en annexe au présent règlement dès lors :

- que les techniques de mise en oeuvre et les matériaux de restauration respectent les conditions d'origine,

-que l'essentiel des murs porteurs existe dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur soit supérieure à 2 m,

-et qu'il soit lié et nécessaire à l'activité agricole, ou viticole ou qu'il s'inscrive dans le prolongement de ces activités ( bureau, local de vente, gîte rural, chambre d'hôte, ferme auberge, ferme pédagogique, etc...)

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seules les dispositions des articles A6 et A7 s'appliquent ;

- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le règlement ne s'applique pas sous réserve d'une insertion paysagère de qualité
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone (y compris les mouvements de terrain liés aux ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales);
- Les chemins piétonniers, cyclables et équestres existants ou à créer et les éléments de mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux ;
- Les aménagements, constructions, installations et équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables (dont la biomasse), sous réserve d'une intégration paysagère de qualité ; les installations photovoltaïques au sol ne devront pas impacter une activité agricole existante au niveau de la surface d'exploitation

**Dans les secteurs Aco uniquement :**

- Les extensions limitées et attenantes aux bâtiments éventuellement existants ;
- La création de nouveaux bâtiments liés à une exploitation agricole existante à proximité immédiate, sous réserve de ne pas remettre en cause la viabilité écologique du corridor ;
- Les équipements publics et d'intérêt général ou collectifs lorsqu' ils ne pourront pas être implantés en d'autres lieux et sous réserve de prendre en compte la viabilité écologique du corridor ;
- Le réseau des chemins pétons et/ou cyclables pourra utiliser ces sites de même que les installations légères, telles que celles admises dans les espaces remarquables du littoral ( voir zone NR), sous réserve de ne pas remettre en cause la viabilité écologique des corridors.

**Dans le secteur A1 uniquement :**

- Les nouvelles constructions et installations à destination d'activité agricole, sous réserve :
  - d'être lié à un jardin d'insertion
  - du respect des conditions définies aux articles 9 (emprise au sol) et 11 (intégration paysagère)
  - du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur le périmètre
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles seules les dispositions des articles A6 et A7 s'appliquent ;

- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le règlement ne s'applique pas sous réserve d'une insertion paysagère de qualité
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone (y compris les mouvements de terrain liés aux ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales)

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

**Accès** : Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité et la sécurité vers la voie soit assurée.

**Voirie** : La réalisation du projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination, à l'importance du trafic généré par le projet, et à la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 Eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable.

**4.2 Assainissement** :

**4.2.1 Eaux usées** : A défaut de branchement possible sur un réseau collectif des eaux ménagères usées et des eaux issues de l'activité doit être individuelle et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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 devant respecter l'article 7 des Dispositions Générales.

La rétention des eaux pluviales permettant de subvenir aux besoins en eau non potable de l'opération sera expressément autorisée ( pour l'arrosage ou le nettoyage des locaux et des véhicules).

### **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains devront permettre de répondre aux conditions exigées par le SPANC.

### **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations respecteront les marges de recul par rapport aux voies départementales portées dans le tableau figurant au chapitre « dispositions générales »

Les constructions devront s'implanter en retrait de 10 m au moins de l'alignement des voies

Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, dans la marge de recul pourront se développer les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et rendues nécessaires par des besoins fonctionnels de l'entreprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêts collectifs.

### **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions pourront s'implanter :

#### *Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

- en limite séparative, sauf en présence d'une haie bocagère ou d'un fossé, d'une piste cyclable ou d'un cheminement qui induiront une marge de 5 m minimum.
- ou à une distance minimale de 3m de la limite séparative

Toutefois, les extensions des constructions existantes implantées différemment, seront autorisées dans la continuité du volume bâti existant, sauf en présence d'un écoulement d'eau, d'une haie, d'un chemin, d'un fossé, etc..., l'implantation respectera la topographie des lieux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions et installations à l'usage de services publics ou d'intérêts collectifs.

### **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre bâtiments non contigus.

### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

**Dans toute la zone A, secteurs A1, Av et Aco compris, hormis le secteur A1 :**

Non réglementée.

**Dans le secteur A1 :**

L'emprise au sol des constructions (hors serres) devra être inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des serres devra être inférieure à 5000 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les équipements d'infrastructure et les bâtiments agricoles sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les constructions respecteront la topographie d'origine du site et ne conduiront pas à des mouvements de terrain excédant 0,50 m, en remblai ou en déblai.

La hauteur totale des bâtiments à usage d'habitation sera limitée à 7 m de l'égout du toit au terrain naturel situé à l'aplomb.

Dans le cas d'extensions et de création de nouveaux volumes bâtis, le raccordement à l'existant et aux constructions adjacentes sera privilégié à l'application stricte de la règle de hauteur.

La hauteur totale des bâtiments techniques ou liés à l'activité agricole sera limitée à 12 m, mesurés du point le plus haut au terrain naturel situé à l'aplomb. Au-delà de cette limite seront admis les ouvrages techniques de faible emprise tels que : souche de cheminée, silos, dispositifs liés aux énergies renouvelables, etc...

### 11.1. Expression architecturale

Conformément à l'article **R.111-7** du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, de son histoire, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, de son appartenance à une famille architecturale contribuant à l'identité de la zone, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions, dès lors que les éléments d'intérêt de la construction initiale sont maintenus, entretenus et non dénaturés.

11.1.1 : Pour les bâtiments à usage d'habitation, la volumétrie devra s'inspirer des constructions traditionnelles voisines, les ouvertures et ouvrages en saillie devront être intégrés dès l'origine du projet (ex : vérandas, serres, et appentis divers), les ouvertures seront de proportion verticale affirmée et les souches de cheminée seront placées le plus près possible de l'axe du faîtage.

11.1.2 : Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... doivent être traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

11.1.3: 11.1.2 : Les abris de jardin seront construits en bois peint ou lasuré, Les abris métalliques ou en matériaux de synthèse et les tôles métalliques ondulées ou non sont interdits.

11.1.4 : Dans le cas d'extension d'une habitation existante, le projet devra s'intégrer avec l'existant.

### 11.2. Aspect des constructions - matériaux

Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

La restauration des bâtiments existants inventoriés au titre de l'article **L151-19** du Code de l'urbanisme et listés **au rapport de présentation**, respectera les matériaux et les techniques d'origine.

Les toitures en matériaux translucides de couleur ou en métal brillant non revêtu sont interdites ; le bac acier, le zinc et l'aluminium sont admis si de couleur rappelant les matériaux traditionnels.

Les façades des bâtiments techniques seront réalisées en maçonnerie enduite ou en bardage d'aspect bois. Les bardages métalliques peuvent être admis si de couleur verte et à lames larges.

### **Complémentaire, de manière spécifique en secteur A1 :**

Les façades des bâtiments (hors serres) seront réalisées en bois ou en bardage d'aspect bois.

#### **11.3. - Maçonneries**

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

#### **11.4. - Toitures**

Elles seront de préférence à 2 **pans** le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe sont interdites lorsque le bâtiment ne comporte qu'un niveau. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne) sauf lorsqu'ils sont destinés à assurer une fonction de brise-soleil ou à supporter des équipements de captation solaire.

Les toits seront majoritairement couverts de tuiles. Les autres types de toiture seront autorisés si le projet concourt à la qualité environnementale (gestion des eaux pluviales, énergie renouvelable).

Toutefois, les toitures des bâtiments agricoles pourront être équipées de panneaux photovoltaïques, ou à défaut, de matériaux donnant l'aspect de la tuile.

Les couvertures seront en tuiles de pays dites « tiges de botte » ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte orangée. Les tuiles brunes sont prohibées. L'ardoise et le zinc pourront être autorisés dans le cas de projets particuliers portant sur des éléments significatifs du patrimoine de la commune.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 38%.

Les toitures cintrées sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes de liaison de moins de 30m<sup>2</sup> ou sur les volumes secondaires de moins de 30m<sup>2</sup>.

#### **11.5 - Sous-sols**

Ils seront enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 m par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

Rappel : Pour être autorisés, les sous-sols devront être raccordés gravitairement aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées.

#### **11.6 Clôtures liées à l'habitat**

Lorsqu'il existe des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés, entretenus et restaurés si nécessaire avec les matériaux et les techniques de mise en œuvre participant de la pérennité des savoir-



faire traditionnels. **Les haies bocagères existantes seront entretenues et**

**caractère naturel de la zone.**

L'utilisation du PVC blanc, de brise vue, brise vent, brande rouleau est interdite.

### **11.6.1 Cas des clôtures en façades sur voie ou sur piste cyclable ou sur sentier pédestre et dans la marge de recul**

Les clôtures **nouvelles à édifier** ne devront pas excéder une hauteur de 1,70 m. Elles seront réalisées, à l'exclusion de tout autre matériau :

**Un sous-bassement composé d'une lisse en bois ou en matériau composite de 0,20m de hauteur surmonté d'un grillage d'1,20m et doublé soit d'une haie limitée à 2 m, soit de clins ou de lisses à base de bois ajourés à concurrence d'1,70m de hauteur totale.**

### **11.6.2 - Cas des clôtures édifiées sur des limites séparatives de propriété intérieures à la zone et lorsque les terrains adjacents sont bâtis.**

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,70 m. Elles seront réalisées, à l'exclusion de tout autre matériaux :

par un mur bahut, en maçonnerie enduite au moins sur la face extérieure du mur, de hauteur limitée à 1,20m surmonté ou non de lisses, de grille ajourée ou de claustras en bois

### **11.6.3 - Cas des clôtures édifiées sur des limites séparatives de propriété en bordure d'espaces naturels non circulés :**

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1.70m seront végétales, constituées par une haie vive composée d'essences bocagères ou maraîchines selon la situation des lieux et accompagnées ou non de grillage ;

### **11.7 Antennes, pylônes, dispositifs pour les énergies renouvelables :**

Ces installations doivent être conçues de façon à réduire leur impact visuel et dans le souci d'une parfaite intégration paysagère.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les habitations, 2 places de stationnement par logement sont imposées dont 1 couverte au moins ;  
Pour les autres usages ( bureau, atelier, magasin à la ferme) 2 places de stationnement seront aménagées par tranche de 25 m2 de surface de plancher.

## ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Envoyé en préfecture le 07/10/2021
Reçu en préfecture le 07/10/2021
Affiché le (Approbation) 
ID : 085-200071165-20210930-DLB_2021_09_12-DE

Les bâtiments d'exploitation ainsi que les dépôts seront entourés d'un écran de verdure.

Les talus, les haies et les fossés qui composent le paysage seront conservés et entretenus, en particulier les éléments relevés au titre de l'article **L 151-23** . Chaque arbre, bois ou haie abattu doit être compensé par des plantations recommandées dans le Plan Vert communal.

La plantation d'essences à fort pouvoir calorifique, valorisables ou hydrophiles pourra être encouragée selon la configuration des lieux.

# TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## ZONE N

### Caractère de la zone

Cette zone recouvre les espaces naturels de la commune dont la plus grande partie est protégée au titre du site classé « forêt d'Olonne sur Mer » et donc d'espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral. S'y ajoute un vaste espace de marais accompagnant le cours de la Vertonne au nord et le chenal rejoignant le port des Sables d'Olonne au sud

Cette zone est protégée au titre, 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 leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte 3 principaux secteurs :

1. La Zone NR correspond à la zone inconstructible strictement protégée au titre de sa qualité d'espaces remarquables constitués par le marais, la forêt d'Olonne sur mer couverte par un Espace Boisé Classé et les espaces dunaires du cordon littoral
2. La Zone N stricto sensu, correspond aux espaces naturels de la commune, franges entre zones urbaines et espaces remarquables, et les espaces non urbanisables du tissu urbain destinés aux aménagements paysagers et aux corridors biologiques.
3. Le secteur Na qui correspond à un espace agricole inconstructible protégé en raison de sa situation entre les 2 polarités d'urbanisation de la commune

A l'intérieur des espaces définis en zone N, ( mais aussi en zone agricole) ont été délimités différents types d'occupation et d'utilisation du sol existants ou à autoriser :

- Les secteurs Nb correspond aux implantations diffuses d'habitations ou d'activités existantes (restaurants, activité de loisir ou dépendance de camping) qu'il convient de maintenir et d'encadrer dans leur développement

*Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

- **Les secteurs Nc, correspond pour l'un à l'implantation d'un équipement touristique avec stationnement multimodal et ses installations connexes (buvette, sanitaires, local de réparation et de stationnement 2 roues, arrêt de bus estival, ...) et pour l'autre à la déviation de la RD 32 dans sa traversée des espaces naturels**
- **Le secteur Nf, correspondant aux constructions et installations de l'ONF**
- **Le secteur Ng correspond au site du golf de Pierre-Levée.**
- **Le secteur Nj qui correspond aux secteurs de jardins familiaux**
- **Le secteur Nt correspond à l'aire de regroupement des campeurs privés à créer au lieu-dit Chartran**
- **Les secteurs Nv correspond aux sites d'occupation par les Gens du Voyage, aire d'accueil collective existante et terrains familiaux à aménager.**

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'USAGE

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol nouvelles ou non prévues à l'article N 2 ;

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### DANS LA ZONE NR :

- **Rappel 1** : l'espace boisé classé de la forêt d'Olonne-sur-Mer fait l'objet d'un plan de gestion sous responsabilité de l'ONF ;

- **Rappel 2** : article **R 121-5** du Code de l'Urbanisme : «Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article **L 121-24**, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentées ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; ne sont visés que **la réalisation du tronçon cyclable entre la Sablière et la Girvière et du tronçon des Loirs ainsi que le tronçon des Granges**, à l'exclusion de tout autre itinéraire , de même que

les aménagements des plages, des voies et des aires de stationnement existantes permettant d'y accéder)  
2 ) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; sont concernés les aménagements des parcs de stationnement des plages de Sauveterre et des Granges

3) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, forestières, et pastorales ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

**Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11**

b dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de coquillages, de culture de moules, d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ; sont concernées les cabanes de marais nécessaires pour leur entretien

5) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'Environnement ; est concerné le menhir de la Conche verte

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

Les travaux de génie écologique en application de l'article **L 121-6** du code de l'urbanisme.

**DANS LA ZONE N STRICTO SENSU ,**

-les aménagements paysagers, à visée hydraulique ou non, les cheminements piétonniers et pistes cyclables et les travaux d'entretien des ruisseaux et fossés, et en outre, dans les espaces situés en agglomération, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt environnemental du lieu, les jardins familiaux et les aires de jeux y compris les installations techniques et sanitaires éventuellement nécessaires,

**DANS LE SECTEUR Na :**

- les constructions temporaires non constitutives de surface de plancher, démontables et dépourvues de fondations, si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'abri des animaux et si elles sont conçues pour permettre un retour à l'état naturel du site ;
- les installations et équipements légers destinés à l'aménagement et au fonctionnement de jardins familiaux ou d'activités de production agricole, horticole, de pépinière ou de biomasse ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- les chemins piétonniers, cyclables et équestres non imperméabilisés ou bien ni cimentés, ni bitumés et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une parfaite insertion paysagère.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont soumises aux seules dispositions des articles 6 et 7 du présent règlement ;

**DANS LE SECTEUR Nb :**

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et au développement ou à la poursuite des activités agricoles situées à proximité, que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration et le respect des normes d'assainissement en vigueur et que les risques de submersion ou d'inondation soient pris en compte, sont admis :

- l'aménagement et l'extension des habitations, y compris par le changement de destination des constructions de caractère, existantes à la date d'approbation du PLU et sans création de logement supplémentaire si :
  - le caractère architectural d'origine est préservé ;
  - l'essentiel des murs porteurs existe dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et si leur hauteur excède 2,5 m ;
  - si l'opération ne donne pas lieu à une création de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulés ( et sans répétition )
- le changement de destination des granges désaffectées de leur utilisation agricole dans le cas de la création de logements, sous réserve d'un logement supplémentaire par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface bâtie afin de permettre la sauvegarde des bâtiments traditionnels ( identifiés ou non au titre de l'article **L 151-19** et sous réserve des dispositions générales du présent règlement)
- les modifications apportées aux locaux à usage d'activité existants pour permettre l'installation d'une activité nouvelle compatible avec l'environnement du secteur et de la zone adjacente.
- les annexes non contiguës aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU si :
  - la distance de l'habitation principale n'excède pas 20 m ;
  - l'aspect du local ne dénature pas le caractère des lieux ;
  - la surface de plancher totale ou cumulée ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> cumulés et sans répétition.
- les constructions et extensions liées et nécessaires aux activités existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU sans création d'installation classée pour la protection de l'environnement, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les piscines couvertes ou non, ainsi que les constructions liées et nécessaires à leurs équipements techniques
- la reconstruction après sinistre sans changement de destination, dans la limite des emprises et volumes initiaux pour les constructions non conformes au présent règlement ou dans le respect du présent règlement dans le cas de constructions conformes.

**DANS LES SECTEURS Nc :**

- Dans le secteur Nc1, les constructions nouvelles créant une surface de plancher maximum de 300 m<sup>2</sup>, installations et équipements liés et nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil touristique et de stationnement multimodal destinée principalement à l'accès à la plage de Sauveterre, sous réserve de la préservation des milieux récepteurs et de leur intégration paysagère.

- Dans le secteur Nc 2, les travaux et installations nécessaires à la réalisation de la déviation de la RD 32

**DANS LE SECTEUR Nf**

Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à la gestion du milieu forestier sous réserve de leur intégration paysagère.

**DANS LE SECTEUR Ng**

Les aménagements, constructions et installations liés aux activités du golf de Pierre-Levée.

**DANS LES SECTEURS Nj :**

Les jardins familiaux et les installations afférentes.

**DANS LE SECTEUR Nt :**

Les installations et équipements liés et nécessaires à la réalisation d'une aire de regroupement des campeurs privés, au lieu-dit Chartran dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la totalité de l'aire de regroupement.

**DANS LES SECTEURS Nv :**

Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires à l'aire d'accueil des Gens du voyage existante d'une part et à la réalisation de terrains familiaux au lieu-dit Chartran, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (par terrain familial).



## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès aux équipements doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies et cheminements figurant aux plans départementaux de randonnée ( pédestre, équestre, etc...) et les pistes cyclables communales et départementales ne sont pas considérés comme des voies sur lesquelles brancher un accès permettant l'édification d' une construction.

L'accès direct sur les RD est limité au strict minimum rendu nécessaire pour le fonctionnement de la zone notamment en application de l'article **R111-5** du Code de l'Urbanisme. Lorsque le terrain est desservi par une autre voie, seul un accès piétonnier peut être envisagé le cas échéant. Cette disposition ne s'applique pas au secteur Nc, compte tenu de sa vocation.

Les allées piétonnes et/ou cyclables doivent avoir une largeur minimale de 3m pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique.

### ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Le raccordement au réseau d'eau potable des constructions est subordonné à la réalisation d'une installation d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

#### 4.2 Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, l'épuration des eaux usées doit être individuelle et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux usées et des effluents non traités est interdite.

#### 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne devront pas engendrer de ruissellement ou de volume d'eau supplémentaire. La récupération et la réutilisation des eaux de ruissellement sont expressément encouragées.

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,

## Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par pluviales se fera par réseau enterré vers la canalisation publique de collecte, le débit de rejet au réseau public devant respecter l'article 7 des dispositions générales.

### 4.4. Electricité – Téléphone - Télédistribution :

**Les réseaux et les branchements doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée. Les locaux techniques doivent être intégrés aux constructions projetées sauf impossibilité justifiée.**

### 4.5 Déchets :

Toute opération devra prévoir les lieux de stockage et de présentation à la collecte sélective des déchets ; les opérations de construction comporteront les dispositifs nécessaires au tri sélectif des déchets de chantier.

## ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

### Dans la zone NR:

L'édification d'un abri pour le matériel nécessaire à l'entretien des marais est subordonnée au cumul des conditions suivantes :

- l'unité foncière comporte au moins 1 ha de marais
- elle comporte une surface en eau alimentée par une entrée sur une corde de marais

### Dans le secteur Na :

L'édification d'un abri destiné aux animaux, indépendamment d'une exploitation agricole, est subordonnée à une surface minimale d'unité foncière de pacage de 1 ha.

**Dans les secteurs Nb**, la priorité sera donnée à l'installation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur avant toute possibilité de construction supplémentaire.

## ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies départementales existantes ou à créer, les constructions et installations respecteront les marges de recul imposées dans le tableau des dispositions générales

Les constructions et installations éventuellement autorisées respecteront un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le secteur Nv, les constructions s'implanteront en retrait de 10 m au moins par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions éventuellement autorisées et les extensions des constructions existantes doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, en cas de bâtiments existants implantés différemment, les extensions seront admises dans le prolongement des emprises bâties.

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimale entre 2 bâtiments non contigus est comprise entre 4 m minimum et 20 m maximum.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Lorsque les constructions sont autorisées, elles doivent respecter une emprise au sol :

- inférieure à 20 m<sup>2</sup> dans la zone NR
- inférieure à 50 m<sup>2</sup> dans la zone N stricto sensu
- inférieure à 5% sauf dans le cas d'opération d'ensemble dans les secteurs Nj
- inférieure à 150 m<sup>2</sup> par unité de résidence dans le secteur Nv
- non réglementée dans les autres secteurs

Toutefois, dans la zone Na, les abris destinés aux animaux, indépendants d'une exploitation agricole n'excéderont pas 12 m<sup>2</sup>

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Dans la zone NR** les abris destinés au matériel d'entretien seront limités à 3,5m de hauteur totale

**Dans le secteur Na et Nj**, les constructions éventuellement autorisées ne dépasseront pas une hauteur totale de 3,5 m ; toutefois, les abris indépendants destinés aux animaux n'excéderont pas une hauteur totale de 3 m.

**Dans les secteurs Nb**, les extensions des constructions à usage d'habitation ou d'activité n'excéderont pas les hauteurs du bâti existant **dans le même secteur Nb**. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de la création d'une zone refuge répondant aux exigences du PPLR.

**Dans le secteur Nf**, la hauteur des nouvelles constructions sera limitée à 6 m au dessus du terrain naturel ; cette disposition ne s'applique pas aux maisons forestières existantes

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume et s'harmoniser avec le bâti existant et s'insérer discrètement dans l'espace naturel.

### **Dans la zone NR :**

Les constructions légères autorisées seront réalisées en bois teinté de couleur soutenue : brun ou vert sombre ; la toiture sera couverte de bois ou de tuiles de tons orangés.

La construction ne comportera qu'une porte pleine de hauteur 2,20m et de largeur 2m maximum.

**Dans la zone N**, les locaux techniques et sanitaires éventuels feront l'objet d'une étude d'intégration paysagère ; les clôtures, si elles sont nécessaires, notamment pour délimiter les aires de jeux, seront composées de panneaux soudés de hauteur restreinte accompagnés de végétation.

### **Dans les secteurs Na et Nj :**

Les constructions légères autorisées seront réalisées en bardage bois et couvertes de bois ou de tuiles ; les clôtures seront constituées de haies, voire de grillage très ajouré et à maille simple pour éviter la divagation des animaux.

Les abris destinés aux animaux et indépendants d'une exploitation agricole, seront construits en matériaux renouvelables d'origine locale (bois et végétaux) et dépourvus de porte.

### **Dans les secteurs Nb :**

Les éléments bâtis répertoriés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et listés en annexes feront l'objet d'une restauration et d'un entretien de qualité respectant les matériaux, techniques et procédés de mise en œuvre d'origine.

#### *Olonne sur mer-Plan Local d'Urbanisme-règlement littéral – Modification 4-11*

Les constructions éventuelles et leurs extensions respecteront la topographie, les talus, haies, fossés et tous éléments de composition du paysage.

Les volumes seront simples et comporteront des ouvertures à dominante verticale, en respectant un rythme de pleins et de vides correspondant à la typologie du bâti alentour.

Les toitures seront couvertes en tuiles de teinte orangée et les dispositifs liés aux énergies renouvelables seront étudiés en vue de leur parfaite intégration. Les toitures terrasses sont autorisées sur les annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> et sur les extensions **de moins de 30 m<sup>2</sup> non visibles des espaces naturels. Au-delà de 30 m<sup>2</sup>, les toits terrasse sont admis sous condition de concourir à la qualité environnementale ( toit végétalisé ou capteur d'énergie renouvelable) et de n'être pas visible des espaces naturels.**

Les bardages métalliques ne sont pas autorisés. Les bardages bois seront teintés ou peints dans un souci d'intégration ; les menuiseries, les volets et portes de garages ou d'annexes seront peints dans des tons soutenus.

Le PVC blanc et les matériaux contemporains d'aspect brillant sont interdits

**Lorsqu'il existe des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés, entretenus et restaurés si nécessaire avec les matériaux et les techniques de mise en œuvre participant de la pérennité des savoir-faire traditionnels. Les haies bocagères existantes seront entretenues et conservées pour affirmer le caractère naturel de la zone.**

Les clôtures **nouvelles à édifier en limite de voie, de piste cyclable ou de sentier pédestre** ne devront pas excéder une hauteur de 1,70 m. Elles seront réalisées, à l'exclusion de tout autre matériau :

**Un sous-bassement composé d'une lisse en bois de 0,20m de hauteur surmonté d'un grillage d'1,20m et doublé soit d'une haie limitée à 2 m, soit de clins de bois ou de lisses ajourés à concurrence d'1,70m de hauteur totale.** L'utilisation du PVC blanc, de brise vue, brise vent, brande rouleau est interdite.

**En limite séparative avec une propriété bâtie, les clôtures seront constituées par un mur bahut en maçonnerie enduite de hauteur limitée à 1,20m surmonté ou non de lisses, de grilles ajourées ou de claustras en bois à concurrence d'une hauteur totale d'1,70m.**

**En limite avec les espaces naturels ou agricoles, les clôtures seront végétales, composées d'essences bocagères ou maraîchine selon la situation des lieux et accompagnées ou non de grillage.**

**Dans le secteur Nf**, les constructions de locaux techniques, garages, ateliers, seront traitées dans l'esprit de l'activité forestière (bardage bois) au moins pour les bâtiments ou parties de bâtiment visibles de l'espace public.

**Dans le secteur Nv**, les constructions et installations nécessaires aux caravanes dans les terrains familiaux feront l'objet d'un souci d'intégration à l'environnement bâti ou naturel y compris en cas d'activité à domicile.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans les secteurs Nb, Nf, Ng, Nt et Nv, les dispositions applicables seront celles des zones urbaines, correspondant aux installations se rapprochant le plus de l'occupation du secteur considéré.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans l'ensemble de la zone, le caractère naturel doit être préservé. Les plantations existantes et les fossés seront conservés et entretenus ; les talus, haies et boisements seront préservés ou remplacés par des plantations équivalentes recommandées dans le Plan vert communal.

Dans la zone N, les surfaces imperméabilisées seront limitées aux aires de réception pour les jeux d'enfants et aux abords des locaux techniques et sanitaires éventuels.

Dans les secteurs Nc, Nf, Nt, et Nv, une attention particulière sera portée au paysagement à créer le long des limites du secteur avec les autres zones et dans les marges de recul vis-à-vis des voiries