

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up**

La zone Up correspond à la zone portuaire. C'est une zone de richesses touristiques et protégée en raison notamment de son impact et de sa vocation aquacole et ostréicole patrimoniales.

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

#### **ARTICLE Up1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article Up2 sont interdites.

#### **ARTICLE Up2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les bâtiments nécessaires à l'activité ostréicole, aquacole, à la pêche ou à la culture marine, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages.
- Les installations portuaires liées aux activités ostréicoles, aquacoles, de pêche ou de culture marine, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages.
- L'aménagement et l'extension des activités existantes, à la date d'approbation de la présente révision.
- L'aménagement de bâtiments existants destinés initialement à l'activité portuaire ou ostréicole, et non utilisés, pourra être autorisé, en dehors de toute transformation à vocation de logement, sous réserve que ces bâtiments aient une qualité architecturale et soient édifiés depuis plus de dix ans. L'aménagement en outre devra être compatible avec l'activité portuaire ou ostréicole du secteur.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserves qu'ils ne soient soumis ni à déclaration préalable, ni à permis d'aménager et qu'ils aient un lien direct avec l'activité portuaire ou ostréicole.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, le niveau du premier plancher des constructions devra présenter une altitude supérieure ou égale à 4,60 m NGF.

La même disposition devra être appliquée dans le cas de transformation, extension ou aménagement d'une construction existante avec ou sans changement de destination.

En cas d'impossibilité technique pour la mise à ce niveau du premier plancher, un dispositif de protection contre l'invasion des eaux devra être mis en place.

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

#### **ARTICLE Up3 ACCES ET VOIRIE**

##### **1. Accès**

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Up4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant un raccordement en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### **2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et entraînant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE Up5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire, mais l'autorisation de construire sera subordonnée, en l'absence de réseau collectif, à la faisabilité d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions techniques de l'arrêté du 6 mai 1996. Pour toute création ou réhabilitation d'un dispositif d'assainissement individuel, le propriétaire devra obligatoirement remplir et déposer en mairie un dossier de demande d'installation d'un dispositif d'assainissement individuel permettant au SPANC de lui fournir conseils et prescriptions particulières et de

réaliser les contrôles de la conception et de la réalisation en vue de l'obtention d'une attestation de mise en service de l'installation.

#### **ARTICLE Up6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans une bande de 10 mètres depuis la voie publique, l'implantation de la construction projetée devra adopter un alignement identique à celui des constructions les plus proches.

Au-delà, ou lorsque la largeur de la façade sur la voie existante ne permet la réalisation de la construction projetée, une implantation différente pourra être autorisée.

#### **ARTICLE Up7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au 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 3 mètres.

$$L \geq \frac{H}{2} \geq 3 \text{ mètres}$$

#### **ARTICLE Up8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

#### **ARTICLE Up9 EMPRISE AU SOL**

Toute construction devra avoir une superficie minimum de 25 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE Up10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 5,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

#### **ARTICLE Up11 ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions devront respecter les orientations architecturales définies par la profession ostréicole et le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement du département de la Charente Maritime.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu environnant.

La demande de permis de construire devra préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords.

#### **L'implantation :**

Pour les nouvelles implantations, on recherchera l'installation des bâtiments le long

des infrastructures : chenaux ou voiries principales de desserte.

Dans les secteurs de regroupement, les bâtiments seront implantés de façon harmonieuse (alignement, faîtages principaux, hauteur).

#### **Les volumes dans le paysage :**

Dans le marais, les bâtiments isolés doivent rester bas pour en minimiser l'impact visuel.

Dans les sites construits, un volume plus important pourra être autorisé en fonction des autres constructions existantes.

#### **Le fractionnement des volumes :**

Une même emprise au sol peut se traduire par des impacts visuels très différents en fonction du volume général du bâtiment. On recherchera son fractionnement en plusieurs volumes simples, parallélépipédiques, dont les gabarits auront les dimensions moyennes des bâtiments ostréicoles traditionnels.

#### **La proportion des volumes :**

Traditionnellement le pignon de la cabane est le plus petit côté de la construction.

Dans le cas d'une construction neuve ou d'une extension, le bâtiment sera aussi de plan rectangulaire. Sa largeur en pignon n'excèdera pas 8 mètres. Dans tous les cas, le faîtage sera parallèle au long pan.

#### **La hauteur du bâtiment :**

La hauteur totale des bâtiments à la rive ne pourra dépasser 3 mètres. Une surhauteur partielle du bâtiment pourra être acceptée dans le cadre de projets importants en fonction de la volumétrie de ceux-ci. Dans les sites construits (bord de chenal, port, alignement de rue), la hauteur pourra s'aligner sur la hauteur moyenne des bâtiments mitoyens.

#### **Les toitures, pentes et matériaux :**

La toiture est un élément important de ponctuation dans le paysage et doit conserver ses caractéristiques avec une pente inférieure à 33 %. Les matériaux préconisés seront différents suivant la localisation du bâtiment :

- Regroupement ostréicole : tuiles mécaniques ou canal pour les petits bâtiments. Les grands bâtiments peuvent être couverts en matériaux plus industriels : par exemple, plaque ondulée bitumineuse. Le bac acier, de couleur sombre, pourra être admis dans certains cas pour des projets importants. Le même matériau et la même couleur seront alors repris en façade. Des débords seront réalisés avec une avancée de 40 cm, planches de rives en pignon.
- Milieu naturel : on recherchera l'intégration par des couleurs sombres pour les toitures.

#### **Les ouvertures :**

Le regroupement des ouvertures en bandes linéaires, recoupées verticalement, est préconisé. Seuls quelques éléments ponctuels isolés seront admis. Les matériaux seront le bois, le métal et le PVC. Les couleurs seront franches : blanc, tons vifs ou pastels et trancheront sur la couleur de la façade. Les volets extérieurs seront interdits. Les portes seront pleines, en bois ou en métal, de couleur vive.

#### **Les matériaux de façades :**

- Le bardage bois sera utilisé de préférence : les planches de bois non rabotées se posent et se réparent facilement.
- Dans des sites déjà construits, la construction maçonnée enduite pourra être utilisée pour des petits bâtiments (inférieurs à 100 m<sup>2</sup>). La maçonnerie sera recouverte d'un lait de chaux ou peinture blanche. Les tons « pierre » ne sont pas admis.

- Le bardage métallique pourra être utilisé pour les grandes unités avec un traitement identique de la toiture et de la façade.
- Les soubassements pourront être soulignés par une bande noire hydrofuge (coltar, peinture hydrofuge) ou par un bandeau maçonné de hauteur inférieure à 60 cm.

#### **La couleur :**

Traditionnellement, les peintures qui servaient pour les bateaux étaient utilisées sur les cabanes. Aujourd'hui, la palette chromatique a tendance à se réduire. Il est nécessaire de retrouver cette exubérance dans la coloration des bâtiments. Toute couleur vive en touche ou en aplat apportera cette gaieté et ce caractère insolite de la cabane dans l'architecture charentaise. Les jaunes, rouges, roses, violets, etc. seront les bienvenus à côté des bleus, verts, noirs et blancs plus sages.

#### **Les abords extérieurs :**

- Le traitement des clôtures : on utilisera de préférence les mouvements de terrain (dignes, fossés, remblais existants) pour une fermeture naturelle de l'exploitation. Les clôtures seront les plus transparentes possibles (grillage, de préférence à grandes mailles, et poteaux bois) renforcées par des plantations extérieures à la clôture.
- Les voiries d'accès garderont un caractère rustique (largeur limitée à 3,5 mètres, absence de revêtement ou bande enherbée centrale, accotements herbeux).
- Les enseignes seront de préférence fixées sur les clôtures plutôt que sur les façades, de taille réduite (1 m<sup>2</sup> maximum) et sur support bois.

#### **Les dégorgeoirs :**

Pour en diminuer l'impact visuel, il sera préconisé :

- Une couverture légère qui, par sa précarité, se distingue du volume du bâtiment (structure métallique légère, arceaux, etc.) ;
- Un matériau de couverture léger, démontable ou saisonnier (tissu, filet, toile PVC ou goudronnée) ;
- Des volumes distincts de la couverture principale et fractionnés ;
- Des couleurs de matériaux sombres qui s'effacent mieux dans le paysage (noir, vert foncé, gris foncé) ;
- Une hauteur de couverture la plus faible possible : 2,50 mètres à la rive ;
- Les bassins des dégorgeoirs, maçonnés, seront saillants de 20 cm maximum par rapport au sol extérieur.

### **ARTICLE Up12 STATIONNEMENT**

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5 m x 5 m non compris les accès.

Les aires de stationnement doivent être paysagées.

### **ARTICLE Up13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

#### **ARTICLE Up14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.