

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aor

La zone Aor correspond à des terrains à protéger en raison de leur potentiel conchylicole et aquacole, activités qui nécessitent la proximité immédiate de l'eau.

Elle regroupe plusieurs exploitations conchylicoles et aquacoles implantées le long du chenal de la Seudre formant une véritable zone d'activité « ostréicole » ainsi que des exploitations isolées dans les marais.

L'ensemble de la zone Aor appartient au réseau Natura 2000 et correspond à des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme c'est-à-dire les espaces remarquables au sens de la loi littoral.

Cette zone Aor est également concernée par la bande littorale des 100 mètres.

Du point de vue des risques, elle est intégralement exposée au risque de submersion marine.

Enfin, elle appartient au secteur naturel du projet d'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) dont le règlement s'imposera à celui du PLU. Dans l'attente, elle est soumise au règlement de l'actuelle ZPPAUP.

ARTICLE Aor 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol, constructions et installations (nouvelles et/ou extensions de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.) qui ne sont pas des aménagements visés par l'ensemble des alinéas de l'article Aor 2 ainsi que les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation
- Les changements de destination des constructions existantes en habitation

Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente du PPRL, il convient de se référer au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016, annexé au présent dossier de PLU.

ARTICLE Aor 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans le secteur Aor sont autorisés 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 :

a) **Des aménagements légers.**

Ils sont tolérés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, mise en valeur ou l'ouverture au public du secteur Aor. A cet égard, peuvent notamment être acceptés les aménagements légers suivants:

- 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 sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public (tels que bancs, poubelles, panneaux d'information et de signalisation), les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- Les 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 ;
- Les réfections et les extensions des bâtiments économiques existants liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, (de pêches, cultures marines, de conchyliculture, de saliculture...) exigeant la proximité immédiate de l'eau sous réserve de ne pas dépasser un seuil de 50% d'emprise au sol supplémentaire comparé à celle constatée à la date d'approbation du présent PLU ;
- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - o Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.
 - o Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les installations 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.
- Les installations et 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.

b) L'atterrage des canalisations et leurs jonctions sous conditions

c) **Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux** à condition qu'ils correspondent à une nécessité technique et que leurs mises en œuvre soit adaptée à l'état des lieux.

d) Les constructions et aménagements dans les conditions prévus à l'article L. 146-8 du code de l'urbanisme.

e) **Les reconstructions à l'identique de bâtiments dans les conditions définis à l'article L111-3 du code de l'urbanisme.**

Les aménagements mentionnés aux a), b) et d) doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

La réalisation des installations et aménagements envisagées au point a), b) et c) doit être précédée d'une enquête public dans les conditions prévues au chapitre III du titre II livre 1er du code de l'environnement lorsqu'ils entrent dans ce champ d'application.

Plus spécifiquement pour les aménagements légers, si ces derniers ne rentrent pas dans le champ d'application de l'enquête publique, ils doivent tout de même faire l'objet d'une mise à disposition du public.

2. **Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente du PPRL, il convient de se référer au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016, annexé au présent dossier de PLU.**
3. **En outre, dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage**, en vertu de l'article L.146-4-III du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

ARTICLE Aor 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE Aor 4 – RÉSEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, ou dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement autonome ou groupé est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Ainsi, les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire....

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans tous les cas, l'aménageur devra s'assurer de la compatibilité du projet à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau, etc.)

3. réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE Aor 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions sera fonction des caractéristiques des terrains et des contraintes topographiques du marais.

ARTICLE Aor 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur Aor, l'implantation des constructions sera fonction des caractéristiques des terrains et des contraintes topographiques du marais.

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

Non réglementé.

ARTICLE Aor 9 – EMPRISE AU SOL

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

Ce coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.

ARTICLE Aor 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Norme de hauteur

La hauteur des constructions à usage d'activité conchylicole et aquacole ne peut excéder **6 mètres** au faîtage.

2. dispositions particulières

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être exigées ou tolérées :

- a) Au niveau des cabanes implantées le long du chenal de la Seudre, il sera exigé de s'aligner sur les hauteurs des constructions voisines.
- b) Une hauteur supérieure sera tolérée pour l'extension dans la continuité de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus mais ne pourra être augmentée ;
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de leur insertion dans le site
- d) Dans l'attente du PPRL, il convient également de se référer au porter à connaissance complémentaire en date du 15 décembre 2016.

ARTICLE Aor 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions à usage conchylicole et aquacole :

La zone Ao présente quelques cabanes traditionnelles d'intérêt le long du chenal de la Seudre dont il conviendra de préserver les caractéristiques architecturales (volumes, matériaux, couleurs...).

◆ Aspect des structures porteuses

Sont autorisés :

- Les bardages bois de forme traditionnelle, avec couvre-joints, Le bois doit être peint.
- Les façades en tôle laquée,
- Les murs maçonnés enduits
- Les descentes d'eau pluviale. Elles doivent :
 - être exclusivement en zinc,
 - être placées uniquement au droit des portes d'accès

◆ Les couvertures

Sont autorisées :

- La tuile mécanique ou creuse
- Les plaques de fibrociment avec tuiles en chapeau.

◆ Les ouvertures

Leurs proportions doivent reprendre:

- soit les dimensions traditionnelles : ouvertures horizontales, ...
- soit d'autres dimensions, sous réserve d'un apport architectural significatif.

Les châssis et les ouvrants sur les toitures ne sont pas autorisés.

◆ Les menuiseries

Les menuiseries des cabanes traditionnelles doivent être en bois.

Le métal peut être autorisé, en particulier pour les portes de grandes dimensions.

ARTICLE Aor 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Dans les secteurs de bâti regroupé à proximité immédiate des bords des chenaux et du littoral, cette exigence peut ne pas être appliquée lorsqu'elle est rendue impossible pour des raisons techniques, ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme.

ARTICLE Aor 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies arbustives et plantations spécifiques, ainsi que les talutages qui accompagnent voies et canaux doivent être conservés au maximum

ARTICLE Aor 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE Aor 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1°- Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois... Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

2°- Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE Aor 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.