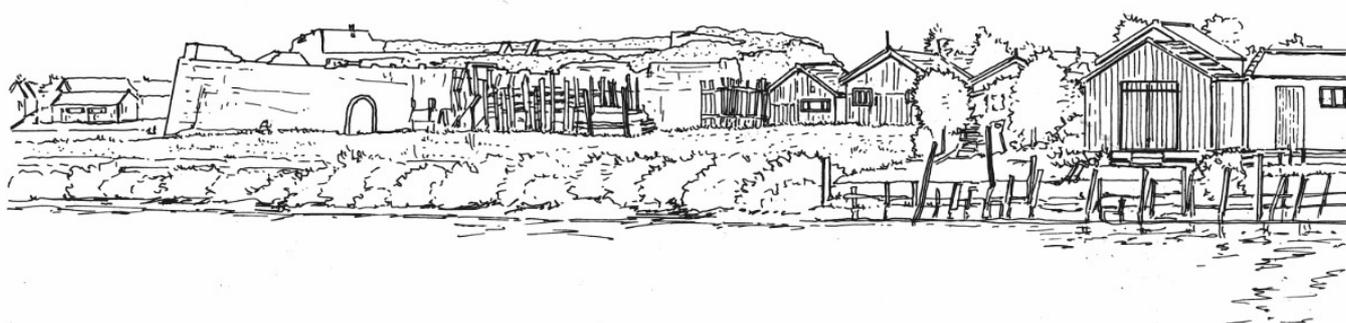


**COMMUNE DU CHATEAU D'OLERON**  
S.D.A.P. de CHARENTE-MARITIME

**ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE  
ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER  
(Z.P.P.A.U.P.)**



**REGLEMENT**

**Isabelle BERGER-WAGON**  
Architecte-Urbaniste

**Dossier approuvé par le**  
**Conseil Municipal le 7 mars 2006**



## TABLE DES MATIERES

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> -----	<b>3</b>
	1 - 1 : Fondement législatif-----	4
	1 - 2 : Champ d'application territorial-----	4
	1 - 3 : Contenu du dossier de ZPPAUP -----	4
	1 - 4 : Portée juridique :	4
	1-4-1 : Prescriptions-----	4
	1-4-2 : Les effets de la création de la ZPPAUP-----	4
	1-4-3 : Règlement de la publicité-----	5
	1-4-4 : Recommandations-----	5
	1 - 5 : Division du territoire en secteurs et quartiers-----	5
	1 - 6 : Catégories de protection-----	6
	1-7 : Rappel : textes de référence-----	6
<b>TITRE II</b>	<b>PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUS LES</b>	
<b>SECTEURS</b> -----		<b>8</b>
	Chapitre 1 : Patrimoine architectural exceptionnel-----	9
	Chapitre 2 : Patrimoine architectural remarquable-----	13
	Chapitre 3 : Bâti ancien structurant-----	17
	Chapitre 4 : Cabanes ostréicoles à protéger-----	20
	Chapitre 5 : Ouvrages Hydrauliques-----	22
	Chapitre 6 : Mur et soutènement de type traditionnel-----	24
	Chapitre 7 : Petit patrimoine architectural-----	27
	Chapitre 8 : Sols à mettre en valeur-----	29
	Chapitre 9 : Espaces boisés ou plantés d'arbres ou franges à	
	dominante naturelle à conserver ou à créer-----	30
	Chapitre 10 : Jardins et parcs-----	31
	Chapitre 11 : Mails d'arbres alignés-----	32
	Chapitre 12 : Perspective majeure ou faisceau de perspectives à	
conserver sur un site, sur un édifice ou sur un ensemble bâti-----		33
	Chapitre 13 : Zones non aedificandi-----	34
	Chapitre 14 : Façades commerciales-----	35
	Chapitre 15 : Réseaux-----	38
<b>TITRE III</b>	<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX</b>	
<b>SECTEURS</b> :	-----	<b>39</b>
	Chapitre 1 : SECTEUR PA : LA CITADELLE-----	40
	3-1-1 : Caractéristiques des terrains-----	40
	3-1-2 : Implantation des constructions par rapport à	
l'alignement-----		40
	3-1-3 : Hauteur des constructions-----	41
	3-1-4 : Aspect des constructions neuves-----	41
	3-1-5 : Clôtures -----	42
	Chapitre 2 : SECTEUR PB : LES FAUBOURGS-----	44
	3-2-1 : Caractéristiques des terrains-----	44
	3-2-2 : Implantation des constructions par rapport aux voies	
et emprises publiques-----		44
	3-2-3 : Hauteur des constructions-----	44
	3-2-4 : Aspect des constructions neuves-----	44
	3-2-5 : Clôtures -----	45
	Chapitre 3 : SECTEUR PC : LE PORT ET LES CABANES-----	46
	3-3-1 : Hauteur des constructions-----	46
	3-3-2 : Aspect des constructions neuves-----	46
	3-3-3 : Clôtures-----	47

<b>Chapitre 4 : SECTEUR PM : LES MARAIS</b> -----	<b>48</b>
3-4-1 : Insertion dans l'environnement-----	48
3-4-2 : Volumétrie-----	48
3-4-3 : Aspect des constructions neuves-----	48
3-4-4 : Hauteur des constructions-----	49
3-4-4 : Clôtures-----	50
3-4-5 : Plantations et abords-----	50
<b>Chapitre 5 : SECTEUR PN : ESPACES NATURELS</b> -----	<b>51</b>
3-5-1 : Travaux autorisés-----	51
3-5-2 : Aspect des constructions neuves-----	51
3-5-3 : Clôtures-----	52
3-5-4 : Plantations -----	52
<b>Chapitre 6 : SECTEUR PL : ESPACES DE LOISIRS OU LIES AU TOURISME</b> -----	<b>53</b>
3-6-1 : Hauteur des constructions-----	53
3-6-2 : Aspect des constructions-----	53
3-6-3 : Clôtures-----	54
<b>Chapitre 7 : SECTEUR PX : SECTEURS D'ACTIVITES ARTISANALES</b> -----	<b>55</b>
. Pièce des Grands Prés	
. Pièce des Grandes Cayannes au Sud Village Ors	
3-7-1 : Hauteur des constructions-----	55
3-7-2 : Aspect des constructions-----	55
3-7-3 : Clôtures-----	56
<b>ANNEXES</b> -----	<b>57</b>

# **REGLEMENT DE Z. P. P. A. U. P.**

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **1-1 : Fondement législatif**

La Z.P.P.A.U.P. du CHATEAU D'OLERON est établie en application de l'article 70 de la loi du 7 Janvier 1983, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et de l'article 6 de la loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993.

Le document est établi suivant les modalités et orientations fournies par le décret n° 84-304 du 25 Avril 1984, et la circulaire n° 85-45 du 1er Juillet 1985.

### **1-2 : Champ d'Application territorial**

La Z.P.P.A.U.P. s'applique sur une partie du territoire communal délimitée sur les documents graphiques sous la légende : "périmètre de la Z.P.P.A.U.P.".

### **1-3 : Contenu du dossier de ZPPAUP**

Le dossier de servitude de Z.P.P.A.U.P. comprend :

- le rapport de présentation qui expose les particularités du site urbain et des sites naturels et justifie les mesures de protection adoptées qui accompagnent des recommandations architecturales et paysagères.

- les documents graphiques :

- . plan de délimitation

- . les plans graphiques

qui font apparaître le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., les limites des secteurs ainsi que les différentes catégories de protection,

- le règlement.

### **1-4 : Portée juridique**

#### **1-4-1 : Prescriptions :**

Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. constituent une SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE. Les travaux de construction, de démolition, d'aménagement d'espaces publics, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans son périmètre sont soumis à autorisation spéciale, accordée après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Elles s'ajoutent aux dispositions du P.L.U. et dans le cas de dispositions différentes, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

#### **1-4-2 : Les effets de la création de la ZPPAUP**

- Les Monuments Historiques :

La création d'une zone de protection est sans incidence sur les immeubles inscrits ou classés parmi les monuments historiques dont le régime propre n'est pas affecté par la création de la zone.

Les règles de protection édictées par la loi du 31 Décembre 1913 et ses textes d'application continuent de s'appliquer, de même que les modalités particulières concernant les travaux sur ces immeubles.

- Les abords des monuments historiques :

Les monuments historiques compris dans le périmètre de la zone n'engendrent plus de protections autonomes de leurs abords (art. 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913), que le périmètre des cinq cents mètres soit totalement inclus dans la zone ou qu'il en soit partiellement exclu, que ce périmètre affecte la seule commune concernée par la Z.P.P.A.U.P. ou la commune voisine.

De même les rayons d'abords de monuments eux-mêmes situés en dehors de la Z.P.P.A.U.P. cessent, à l'intérieur de cette dernière, de produire leurs effets.

L'absence de servitude d'abords s'applique de la même façon aux monuments venant à être inscrits ou classés après la création de la zone de protection.

Dans tous les cas, il s'agit non pas d'une suppression mais d'une suspension de la servitude : la suppression d'une Z.P.P.A.U.P. a pour effet de restituer autour des monuments historiques la protection de leurs abords selon le régime de droit commun des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 ; il en est de même si la révision du périmètre d'une zone de protection fait sortir un monument historique qui s'y trouvait précédemment et que son rayon de protection n'interfère plus avec la nouvelle zone. S'il y a interférence, la partie du rayon incluse dans la zone est régie par les dispositions de celle-ci, comme il est précisé plus haut.

Aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles nus ou bâtis situés à l'intérieur d'une ZPPAUP : transformation, construction nouvelle, démolition, déboisement ... ne peut être effectuée sans l'accord de l'architecte des bâtiments de France qui vérifie la conformité du projet avec les dispositions de la ZPPAUP. Ces effets portent sur les surfaces, espaces publics et le mobilier urbain.

En cas de désaccord sur une demande d'autorisation entre l'architecte des bâtiments de France, le maire ou l'autorité compétente en matière d'urbanisme et les administrés, il peut être fait appel à l'arbitrage du préfet de région qui émet, après consultation du collège régional du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'architecte des bâtiments de France.

Par ailleurs, le ministre chargé de l'urbanisme peut évoquer tout dossier. Lorsque la zone inclut un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, le ministre exerce ce droit d'évocation sur proposition ou avis du ministre chargé des monuments historiques.

#### **1-4-3 Règlement de la publicité :**

La publicité est interdite dans le périmètre de Z.P.P.A.U.P., sauf dispositions particulières réglementées par la Zone de Publicité Restreinte, établie en application de la loi du 29 décembre 1979.

#### **1-4-4 Recommandations :**

Les Prescriptions se limitent parfois à de simples recommandations, ayant valeur juridique de "directives" c'est à dire d'orientations définissant un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et, après lui, de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

### **1-5 : Division du territoire en secteurs et quartiers**

Le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. comprend la Citadelle, les faubourgs caractéristiques, le Marais, les sites ostréicoles et les espaces naturels.

Ainsi, le périmètre de Z.P.P.A.U.P. est partagé en secteurs, de la manière suivante :

- SECTEUR PA : LA CITADELLE
- SECTEUR PB : LES “ FAUBOURGS ”
- SECTEUR PC : LE PORT ET LES CABANES
- SECTEUR PM : LES MARAIS
- SECTEUR PN : LES ESPACES NATURELS
- SECTEUR PL : LES ESPACES DE LOISIRS OU LIES AU TOURISME
- SECTEUR PX : LES SECTEURS D’ACTIVITES ARTISANALES

### **1-6 : Catégories de protection :**

Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, on peut distinguer plusieurs catégories de protections :

- 1 - Patrimoine architectural exceptionnel
- 2 - Patrimoine architectural remarquable
- 3 – Bâti ancien structurant
- 4 – Cabanes ostréicoles à protéger
- 5 - Ouvrages Hydrauliques (port...)
- 6 - Murs et soutènement de type traditionnel
- 7 - Petit patrimoine architectural
- 8 - Sols à mettre en valeur
- 9 - Espaces boisés ou plantés d’arbres ou franges à dominante naturelle à conserver ou à créer
- 10 - Jardins et parcs
- 11 – Mails d’arbres alignés
- 12 – Perspective majeure ou faisceau de perspectives à conserver sur un site, un édifice ou un ensemble bâti
- 13 - Zones non aedificandi
- 14 - Façades commerciales

Ces catégories 1 à 13 se retrouvent indifféremment dans les différents secteurs de la Z.P.P.A.U.P. et sont l'objet d'un report graphique sur le plan de Z.P.P.A.U.P.

Si de manière exceptionnelle, des travaux de démolition du patrimoine à conserver sont demandés, une expertise technique dûment argumentée devra être fournie.

L'appréciation qui en sera faite par l'Architecte des Bâtiments de France pourra être assortie, lors de l'instruction de la demande de permis de démolir, d'une clause de dépôt en conservation des éléments architecturaux exceptionnels.

### **1.7. Rappel : textes de référence :**

- Code de l’environnement : Articles L. 341-1 à 341-22, relatifs aux sites inscrits et classés
- Code de l’expropriation : Articles R. 11-4 à R. 11-14, relatifs à la procédure d’enquête préalable de droit commun
- Nouveau code des marchés publics : Article 28
- Code de la propriété intellectuelle : Articles L. 121-1 à L. 121-9, relatifs aux droits moraux
- Code de l’urbanisme :
  - ◇ Article L. 126-1 relatif aux servitudes d’utilité publique affectant l’utilisation du sol (modifié par l’article 202 III de la loi SRU n°2000-128 du 13 décembre 2000)
  - ◇ Articles R. 421-38-2 à R. 421-38-10 relatifs aux permis de construire, à la protection des monuments historiques, des sites et de l’environnement, et particulièrement l’article R. 421-38-6 qui concerne les ZPPAUP

- ◇ Articles R. 430-12 à 15, relatifs aux permis de démolir, et particulièrement l'article R. 430-13 qui concerne les ZPPAUP (article 1,7)
- ◇ Article L430.9 relatif au permis de démolir et R 130-3
- Code du Patrimoine , livres 5 et 6 ( archéologie , monuments historiques, sites et espaces protégés ) et dispositions communes à l'ensemble du patrimoine culturel ( livre 1<sup>er</sup> , titre 1<sup>er</sup> protection des biens culturels) et titre 2 ( acquisition de biens culturels ) .
- Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, articles 70 à 72
- Décret n° 84-304 du 25 avril 1984 modifié, relatif aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
- Circulaire n° 85-45 du 1<sup>er</sup> juillet 1985, relative aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
- Loi n° 97-179 du 28 février 1997 relative à l'instruction des autorisations de travaux dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits et dans les secteurs sauvegardés (création de la commission régionale du patrimoine et des sites)
- Décret n° 99-78 du 5 février 1999 relatif à la commission régionale du patrimoine et de sites et à l'instruction de certaines autorisations de travaux
- Décret n° 2004-49 du 3 Juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 modifiée et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive
- Circulaire du 4 mai 1999, fixant les conditions d'application du décret n° 99-78 du 5 février 1999
- Décret n° 2004-1430 du 23 décembre 2004 relatif aux directions régionales des affaires culturelles et modifiant les attributions des directions régionales de l'environnement.
- Circulaire N° 2004/010 du 18 Mai 2004 relative aux conditions d'application du décret n° 99-78 du 5 Février 1999 relatif à la commission régionale du patrimoine et des sites et à l'instruction de certaines autorisations de travaux modifié par le décret n° 2004-142 du 12 Février 2004 portant application de l'article 112 de la loi n° 2002-276 du 27 Février 2002 relative à la démocratie de proximité.

## **TITRE II**

### **PRESCRIPTIONS APPLICABLES**

#### **A**

#### **TOUS LES SECTEURS**

# PRESCRIPTIONS APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS

## CHAPITRE 1

### PATRIMOINE ARCHITECTURAL EXCEPTIONNEL

#### IMMEUBLES A CONSERVER IMPERATIVEMENT

*Le patrimoine architectural exceptionnel a été recensé et touche les immeubles qui constituent les édifices majeurs ou caractéristiques de l'histoire de la ville et de la richesse du bâti).*

Les immeubles ou parties d'immeubles **figurés en hachures rouges croisées** (légende n° 1) au plan de servitude sont dotés d'une servitude de conservation. Celle-ci porte sur l'ensemble murs extérieurs et toiture lorsque l'emprise de la construction est entièrement couverte en hachure rouge au plan ; elle est limitée aux façades correspondant aux hachures, en cas de figuration partielle.

#### **2-1-1 Obligations :**

a)La restitution de l'état initial connu ou "retrouvé" pourra être demandée lors de demandes d'autorisation de travaux ou d'aménagements. La reconstitution d'éléments architecturaux tels que moulures, entourages de baies, ... pourra être exigée dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale.

b)La suppression des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la construction pourra être demandée lors d'opérations d'ensemble.

#### **2-1-2 Interdictions :**

Sont interdits :

- la démolition des constructions ou parties de construction. La démolition des éléments parasites et adjonctions pourra être demandée lors d'opérations d'ensemble sur les édifices protégés.
- la modification des façades et toitures, sauf restitution d'un état initial connu ou amélioration de l'aspect architectural.
- la suppression de la modénature, des accessoires liés à la composition des immeubles (bandeaux, frises, appuis, balcons, corniches, souches de cheminées, charpentes, lucarnes, épis et sculptures, etc.)
- la surélévation des immeubles ou la transformation des combles, sauf restitution d'un état antérieur conforme à la composition architecturale initiale ou d'une époque reconnue propre à l'édifice, ou pour une amélioration flagrante de l'aspect.
- l'agrandissement des baies en rez-de-chaussée et aux étages, sauf restitution d'un état antérieur reconnu propre à la composition de la construction.

### **2-1-3 Aspect extérieur :**

#### **- Couvertures**

Les couvertures seront composées de matériaux naturels (tuile ou ardoise), suivant la conception d'origine et seront mises en oeuvre conformément aux dispositions traditionnelles.

Pour les couvertures en tuile traditionnelle, elles devront être réalisées en tuile creuse de terre cuite, dite tige de botte pour les courants et les couvrants, de ton mêlé rosé. Il sera privilégié la pose de tuile couvrante en tuile de récupération.

Pour les couvertures en ardoise :

Elles seront restaurées avec des ardoises naturelles, suivant les modes traditionnels de pose.

Les épis de faîtage et les ouvrages en plomb, anciens, seront conservés.

#### Cheminées :

Les souches de cheminées existantes devront être maintenues. Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies en ce qui concerne les matériaux, les solins maçonnés et les couronnements.

Les souches à créer seront construites à proximité du faîtage et présenteront une section proche de 0,50 x 0,50.

#### Zinguerie :

Les gouttières seront en zinc :

. de forme demi-ronde pendante pour les corniches sculptées,

. de type chéneaux cachés pour les autres types de corniche.

Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

#### **- Façades**

##### Les Murs :

La restauration se fera par le traitement approprié aux caractéristiques architecturales de la construction.

Il existe deux types de façades :

- les façades en maçonnerie de moellons enduits, avec encadrement des baies, corniches et bandeaux pierre.

- les façades entièrement appareillées en pierre de taille ; les parements sont le plus souvent plans et les joints au nu du parement.

##### La Pierre :

La restauration des maçonneries sera à effectuer à l'identique.

Les parties en pierre de taille, destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc. doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites. Dans le cas de constructions de type traditionnel, à structure en pierre de taille (chaînages, entourages des ouvertures, bandeaux, ...) seule la pierre de taille reste apparente, le remplissage en moellons sera enduit.

Les soubassements en pierre devront être repris ou restaurés à l'identique et suivant les règles de l'Art, lorsque leur dégradation aura été constatée.

La pierre sera lavée à l'eau sous pression ; il n'est pas souhaitable de chercher à obtenir un aspect neuf homogène. Les joints seront repris si nécessaire ; leur épaisseur ne sera pas élargie.

L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer les parements de pierre (disque abrasif, marteau pneumatique, sablage, etc.) est interdit.

La suppression des enduits sur moellons non destinés à être vus, est interdite.

#### Moellons :

Si la majorité du bâti est constituée par une architecture soit en pierre de taille, soit de parements enduits, certaines constructions (murs, édifices d'accompagnement, chais, bâtiments plus ruraux) étaient réalisées en moellons non enduits.

Dans ce cas, les murs seront rejointoyés avec un mortier de chaux grasse et sable, dont la couleur sera proche de celle de la pierre existante.

Certaines façades pourront être enduites, à fleur de moellons, dans les types de constructions recensés où les entourages ne sont pas en pierre de taille.

#### Enduits :

Les enduits existants peuvent être, soit nettoyés (conservation des enduits anciens en bon état par nettoyage à l'eau sous pression), soit refaits. Dans ce cas, les prescriptions suivantes sont applicables :

- . les enduits et joints seront constitués uniquement de chaux (chaux aérienne + chaux naturelle) et de sable à granulométrie variée, pas trop fin.

- . des enduits à la chaux prêts à l'emploi pourront être tolérés, sous réserve de leur compatibilité avec les caractéristiques de l'immeuble et du quartier auquel il appartient.

- . l'aspect des enduits sera de type lissé, ou taloché fin, ou passé à l'éponge, ou brossé légèrement.

- . les enduits doivent affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux-joints ; ils ne doivent pas comporter de motifs, sous découpe en saillie.

- . il peut être appliqué des laits de chaux, soit sur les enduits anciens soit sur les enduits neufs.

#### **- Percements – création d'ouvertures :**

La restitution des percements dans le respect des dispositions d'origine (rythmes, proportions, dimensions, matériaux, mise en œuvre) pourra être exigée. Lorsque les baies ont un encadrement en pierre, celui-ci devra rester apparent. En cas de percements nouveaux, les dispositions de ces percements s'inspireront de l'existant (formes, matériaux).

#### **- Menuiseries extérieures**

##### Façades vues de l'espace public :

Les portes et les fenêtres anciennes devront être conservées.

Lorsque leur état ne permet pas le maintien, ou dans le cas d'ouvertures nouvelles, celles-ci se feront dans l'esprit du bâtiment existant. Les profils et les moulures seront d'aspect similaire.

Lors de la création de nouvelles ouvertures, les menuiseries seront placées en feuillure au même nu que les ouvertures déjà existantes.

Les menuiseries PVC ne sont pas autorisées.

Les volets en bois peint seront maintenus et restitués suivant leurs dispositions originelles, sauf impératifs techniques spécifiques.

Lors de la création de volets neufs, ils seront soit sous forme de volets pleins, soit sous forme de volets ajourés ou persiennes ; les écharpes biaises ne seront pas autorisées.

Les volets roulants ne sont pas autorisés.

Les volets PVC ne sont pas autorisés.

Façades non vues de l'espace public :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées.

**- Serrurerie**

Tous les ouvrages de serrurerie ancienne, garde-corps anciens, ou de ferronnerie devront être conservés et, s'il y a lieu, réparés.

Les garde-corps neufs seront obligatoirement métalliques, avec reprise du dessin des modèles anciens.

**- Coloration**

La coloration des ouvrages sera adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions.

Les couleurs autorisées sont celles figurant sur le nuancier de la Charte de l'Ile d'Oléron.

## CHAPITRE 2

### PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE

*On entend par “ patrimoine architectural remarquable ” le bâti ancien, construit en matériaux traditionnels (pierre, moellon enduit) pour lequel des techniques devenues rares ont été utilisées.*

*Sont concernées aussi les villas balnéaires représentatives et dont la suppression serait susceptible d’altérer la continuité urbaine ou de provoquer une perte pour le patrimoine urbain.*

Les immeubles ou parties d'immeubles **figurés en hachures rouges** (légende n° 2) au plan de servitude sont dotés d'une servitude de conservation. Celle-ci porte sur l'ensemble murs extérieurs et toiture lorsque l'emprise de la construction est entièrement couverte en hachure rouge au plan ; elle est limitée aux façades correspondant aux hachures, en cas de figuration partielle.

#### **2-2-1 Obligations :**

- a) La reconstitution d’éléments architecturaux pourra être exigée dans la mesure de leur nécessité, pour la mise en valeur de la composition architecturale.
- a) La suppression des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l’intégrité de l’édifice pourra être demandée lors d’opérations d’ensemble.

#### **2-2-2 Interdictions :**

Sont interdits :

- la démolition des constructions ou parties de construction.
- la modification des façades et toitures, sauf pour amélioration de l'aspect architectural.
- la suppression de la modénature, des accessoires liés à la composition des immeubles (bandeaux, frises, appuis, balcons, corniches, souches de cheminées, charpentes, lucarnes, épis et sculptures, etc.)
- la surélévation des immeubles ou la transformation des combles, sauf restitution d'un état antérieur conforme à la composition architecturale initiale ou d'une époque reconnue propre à l'édifice, ou pour une amélioration flagrante de l'aspect.
- l'agrandissement des baies en rez-de-chaussée et aux étages.

#### **2-2-3 Aspect extérieur :**

##### **- Couvertures**

Les couvertures seront composées de matériaux naturels (tuile ou ardoise), suivant la conception d’origine et seront mises en oeuvre conformément aux dispositions traditionnelles.

Pour les couvertures en tuile traditionnelle, elles devront être réalisées en tuile creuse de terre cuite, dite tige de botte pour les courants et les couvrants, de ton mêlé rosé. Il sera privilégié la pose de tuile couvrante en tuile de récupération.

Pour les villas couvertes en tuile mécanique :  
Elles seront restaurées à l'identique.

Pour les couvertures en ardoise :  
Elles seront restaurées avec des ardoises naturelles, suivant les modes traditionnels de pose.

Les épis de faîtage et les ouvrages en plomb anciens seront conservés.

#### Cheminées :

Les souches de cheminées existantes devront être maintenues. Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies en ce qui concerne les matériaux, les solins maçonnés et les couronnements.

#### Zinguerie :

Les gouttières seront en zinc :  
. de forme demi-ronde pendante pour les corniches non décoratives,  
. de type chéneaux cachés pour les autres types de corniche.  
Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

### **- Facades**

La restauration se fera par le traitement approprié aux caractéristiques architecturales de la construction.

Il existe deux types de façades :

- les façades en maçonnerie de moellons enduits, avec encadrement des baies, corniches et bandeaux pierre.
- les façades entièrement appareillées en pierre de taille ; les parements sont le plus souvent plans et les joints au nu du parement.

#### La pierre :

La restauration des maçonneries sera à effectuer à l'identique.

Les parties en pierre de taille, destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc. doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites. Dans le cas de constructions de type traditionnel, à structure en pierre de taille (chaînages, entourages des ouvertures, bandeaux, ...) seule la pierre de taille reste apparente, le remplissage en moellons sera enduit.

Les soubassements en pierre devront être repris ou restaurés à l'identique et suivant les règles de l'Art, lorsque leur dégradation aura été constatée.

La pierre sera lavée à l'eau sous pression ; il n'est pas souhaitable de chercher à obtenir un aspect neuf homogène. Les joints seront repris si nécessaire ; leur épaisseur ne sera pas élargie.

L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer les parements de pierre (disque abrasif, marteau pneumatique, sablage, etc.) est interdit.

La suppression des enduits sur moellons non destinés à être vus, est interdite.

#### Moellons :

Si la majorité du bâti est constituée par une architecture soit en pierre de taille, soit de parements enduits, certaines constructions (murs, édifices d'accompagnement, chais, bâtiments plus ruraux) étaient réalisées en moellons non enduits.

Dans ce cas, les murs seront rejointoyés avec un mortier de chaux grasse et sable, dont la couleur sera proche de celle de la pierre existante.

Certaines façades pourront être enduites, à fleur de moellons, dans les types de constructions recensés où les entourages ne sont pas en pierre de taille.

Enduits :

Les enduits existants peuvent être, soit nettoyés (conservation des enduits anciens en bon état par nettoyage à l'eau sous pression), soit refaits. Dans ce cas, les prescriptions suivantes sont applicables :

- . les enduits et joints seront constitués uniquement de chaux (chaux aérienne + chaux naturelle) et de sable à granulométrie variée, pas trop fin.
- . des enduits à la chaux prêts à l'emploi pourront être tolérés, sous réserve de leur compatibilité avec les caractéristiques de l'immeuble et du quartier auquel il appartient.
- . l'aspect des enduits sera de type lissé, ou taloché fin, ou passé à l'éponge, ou brossé légèrement.
- . les enduits doivent affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux-joints ; ils ne doivent pas comporter de motifs, sous découpe en saillie.
- . il peut être appliqué des laits de chaux, soit sur les enduits anciens soit sur les enduits neufs.

**- Percements – création d'ouvertures :**

Pour les façades vues de l'espace public :

La restitution des percements dans le respect des dispositions d'origine (rythmes, proportions, dimensions, matériaux, mise en œuvre) pourra être exigée. Lorsque les baies ont un encadrement en pierre, celui-ci devra rester apparent. En cas de percements nouveaux, les dispositions de ces percements s'inspireront de l'existant (formes, matériaux).

Les modifications des baies du rez-de-chaussée, visibles de l'espace public, pour création d'un garage ne sont pas autorisées.

Pour les façades non vues de l'espace public :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées.

**- Menuiseries extérieures**

Façades vues de l'espace public :

Les portes et les fenêtres anciennes devront être conservées.

Lorsque leur état ne permet pas le maintien, ou sans le cas d'ouvertures nouvelles, celles-ci se feront dans l'esprit du bâtiment existant. Les profils et les moulures seront d'aspect similaire.

Lors de la création de nouvelles ouvertures, les menuiseries seront placées en feuillure au même nu que les ouvertures déjà existantes.

Les menuiseries PVC ne sont pas autorisées.

Les volets en bois peint seront maintenus et restitués suivant leurs dispositions originelles, sauf impératifs techniques spécifiques.

Lors de la création de volets neufs, ils seront soit sous forme de volets pleins, soit sous forme de volets ajourés ou persiennes ; les écharpes biaises ne seront pas autorisées.

Les volets roulants ne sont pas autorisés.

Les volets PVC ne sont pas autorisés.

Façades non vues de l'espace public :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées.

**- Serrurerie**

Tous les ouvrages de serrurerie ancienne, garde-corps anciens, ou de ferronnerie devront être conservés et, s'il y a lieu, réparés.

Les garde-corps neufs seront obligatoirement métalliques, avec reprise du dessin des modèles anciens.

**- Coloration**

La coloration des ouvrages sera adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions.

Les couleurs autorisées sont celles figurant sur le nuancier de la Charte de l'Île d'Oléron.

## CHAPITRE 3

### BATI ANCIEN STRUCTURANT

*Le patrimoine architectural d'accompagnement concerne le bâti non majeur mais construit avec des matériaux traditionnels et dont la volumétrie contribue à la qualité architecturale des ensembles urbains*

Les immeubles ou parties d'immeubles **cernés par un filet rouge** (légende n° 3) au plan de servitude sont dotés d'une servitude de conservation.

#### **2-3-1 Obligations :**

Les modifications et les restaurations des façades bâties concernées respecteront :

- . la volumétrie existant sur le site
- . l'aspect général du parement
- . l'ordonnancement.

#### **2-3-2 Interdictions :**

Pourront être interdits :

- la démolition des édifices si celle-ci a pour effet de dénaturer l'aspect de l'espace public,
- la modification des façades et toitures qui serait incompatible avec la nature et le type des édifices caractéristiques des espaces constitués.

#### **2-3-3 - Aspect extérieur :**

##### **- Couvertures**

Les couvertures seront composées de matériaux naturels (tuile ou ardoise), suivant la conception d'origine et seront mises en oeuvre conformément aux dispositions traditionnelles.

Pour les couvertures en tuile traditionnelle, elles devront être réalisées en tuile creuse de terre cuite, dite tige de botte, de ton mêlé rosé. Il sera privilégié la pose de tuile couvrante en tuile de récupération.

##### **Cheminées :**

Les souches de cheminées existantes devront être maintenues. Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies en ce qui concerne les matériaux, les solins maçonnés et les couronnements.

Les souches à créer seront construites à proximité du faîtage et présenteront une section proche de 0,50 x 0,50.

##### **Zinguerie :**

Les gouttières seront en zinc.

Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

## **- Façades**

### Les murs :

La restauration se fera par le traitement approprié aux caractéristiques architecturales de la construction.

### La pierre :

La restauration des maçonneries sera à effectuer à l'identique.

Les parties en pierre de taille, destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc. doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites. Dans le cas de constructions de type traditionnel, à structure en pierre de taille (chaînages, entourages des ouvertures, bandeaux, ...) seule la pierre de taille reste apparente, le remplissage en moellons sera enduit.

De même, les façades en pierre de taille peintes doivent être décapées. La pierre sera lavée à l'eau sous pression ; il n'est pas souhaitable de chercher à obtenir un aspect neuf homogène. Les joints seront repris si nécessaire ; leur épaisseur ne sera pas élargie.

Les soubassements en pierre devront être repris ou restaurés à l'identique et suivant les règles de l'Art, lorsque leur dégradation aura été constatée.

Seuls sont autorisés les scellements, percements, fixations directement sur la pierre de taille pour les éléments fonctionnels de l'usage de l'immeuble (éclairage, enseignes, plaques professionnelles, etc.) sous réserve de l'application des règles de publicité.

L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer les parements de pierre (disque abrasif, marteau pneumatique, sablage, etc.) est interdit.

La suppression des enduits sur moellons non destinés à être vus, est interdite.

### Moellons :

Si la majorité du bâti est constituée par une architecture soit en pierre de taille, soit de parements enduits, certaines constructions (murs, édifices d'accompagnement, chais, bâtiments plus ruraux) étaient réalisées en moellons non enduits.

Dans ce cas, les murs seront rejointoyés avec un mortier de chaux grasse et sable, dont la couleur sera proche de celle de la pierre existante.

Certaines façades pourront être enduites, à fleur de moellons, dans les types de constructions recensés où les entourages ne sont pas en pierre de taille.

### Enduits :

Les enduits existants peuvent être, soit nettoyés (conservation des enduits anciens en bon état par nettoyage à l'eau sous pression), soit refaits. Dans ce cas, les prescriptions suivantes sont applicables :

- . les enduits et joints seront constitués uniquement de chaux (chaux aérienne + chaux naturelle) et de sable à granulométrie variée, pas trop fin.

- . des enduits à la chaux prêts à l'emploi pourront être tolérés, sous réserve de leur compatibilité avec les caractéristiques de l'immeuble et du quartier auquel il appartient.

- . les enduits doivent affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux-joints ; ils ne doivent pas comporter de motifs, sous découpe en saillie.

- . il peut être appliqué des laits de chaux, soit sur les enduits anciens soit sur les enduits neufs.

### **- Percements – création d'ouvertures :**

La création d'ouvertures se fera dans l'esprit du bâti existant, en respectant l'ordonnement existant.

#### Pour les façades vues de l'espace public :

La restitution des percements dans le respect des dispositions d'origine (rythmes, proportions, dimensions, matériaux, mise en œuvre) pourra être exigée. Lorsque les baies ont un encadrement en pierre, celui-ci devra rester apparent. En cas de percements nouveaux, les dispositions de ces percements s'inspireront de l'existant (formes, matériaux).

Les modifications des baies du rez-de-chaussée, visibles de l'espace public, pour création d'un garage ne sont pas autorisées.

Dans les rues étroites (largeur inférieure à 4 m) la création de portes de garage est interdite.

#### Pour les façades non vues de l'espace public :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées.

### **- Menuiseries extérieures**

#### Façades vues de l'espace public :

Les portes et les fenêtres anciennes devront être conservées.

Lorsque leur état ne permet pas le maintien, ou dans le cas d'ouvertures nouvelles, celles-ci se feront dans l'esprit du bâtiment existant. Les profils et les moulures seront d'aspect similaire.

Lors de la création de nouvelles ouvertures, les menuiseries seront placées en feuillure au même nu que les ouvertures déjà existantes.

Les volets en bois peint seront maintenus et restitués suivant leurs dispositions originelles, sauf impératifs techniques spécifiques.

Lors de la création de volets neufs, ils seront soit sous forme de volets pleins, soit sous forme de volets ajourés ou persiennes ; les écharpes biaises ne seront pas autorisées.

Les volets roulants ne sont pas autorisés.

Les volets PVC ne sont pas autorisés.

#### Façades non vues de l'espace public :

Des dispositions différentes peuvent être autorisées.

### **- Serrurerie**

Tous les ouvrages de serrurerie ancienne, garde-corps anciens, ou de ferronnerie devront être conservés et, s'il y a lieu, réparés.

Les garde-corps neufs seront obligatoirement métalliques, avec reprise du dessin des modèles anciens.

### **- Coloration**

La coloration des ouvrages sera adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions.

Les couleurs autorisées sont celles figurant au nuancier de la Charte de l'Île d'Oléron.

## CHAPITRE 4

### LES CABANES OSTREICOLES A PROTEGER

*La protection couvre les cabanes ostréicoles recensées en plan sous la légende n° 4 (entourage bleu).*

Pour la création de nouvelles cabanes, il sera fait référence au règlement ci-après.

#### **2-4-1 – Obligations – Autorisation :**

La création de nouvelles cabanes est autorisée, suivant les modèles et matériaux définis ci-dessous et les dessins joints en annexe.

#### **2-4-2 – Interdictions :**

Est interdite : la démolition des cabanes portées au plan repérées par la légende n° 4.

#### **2-4-3 – Aspect extérieur :**

##### **- Structures porteuses :**

Les structures anciennes seront restaurées, ou remplacées par des éléments similaires, si ces éléments sont en mauvais état et si leur aspect n'est pas en harmonie avec l'existant.

##### **- Couvertures**

Elles seront refaites en tuiles mécaniques plates, de même aspect que celles d'origine ; les éléments de faîtage, de type traditionnel, sont autorisés.

Les dalles et les descentes d'eaux pluviales ne sont pas autorisée, sauf au droit des portes d'entrée ; dans ce cas, elles seront exclusivement en zinc.

Les éléments de faîtage traditionnels et tuiles décoratives seront conservés.

Les planches de rive seront maintenues suivant les dispositions traditionnelles.

##### **- Murs :**

#### **Bardages bois extérieurs**

Les parements extérieurs en bois seront remplacés par des éléments identiques (largeur – épaisseur des planches), avec pose identique, et en particulier les couvre-joints (ceux-ci seront de la même couleur que le bardage).

Le bois sera peint.

**- Façades : Les parties de façade ou façades existantes en d'autres matériaux** (enduits – fibrociment peints) seront :

- soit entretenues,
- soit remplacées par du bardage bois.

L'unité de matériau par façade sera exigée.

**- Menuiseries extérieures :**

Elles seront restaurées ou refaites en bois à peindre dans les mêmes dimensions, si traditionnelles ; sinon elles reprendront les dimensions horizontales traditionnelles.

Les portes seront pleines, à lames verticales (ou vitrées, éventuellement partiellement, suivant modèle traditionnel).

Les volets extérieurs ne sont pas autorisés.

Les couleurs seront celles utilisées le plus souvent :bleu, gris bleu, vert ...

Pour les cabanes à usage ostréicole professionnel, des adaptations pourront être autorisées, en raison des applications des normes sanitaires.

**2.4.4 - Abords :**

- Aucune clôture n'est autorisée, (de quelque matériau que ce soit.)
- Aucune terrasse n'est autorisée, sauf éventuellement en platelage bois

Pour les cabanes à usage ostréicole :

- les dépôts seront limités
- les abords directs sur l'espace public seront entretenus.
- les plateformes de transit en béton, nécessaires à l'activité, seront autorisées.

**2.4.5 – Quais :**

Les éléments traditionnels (bois et ardoises) seront restaurés ou remplacés à l'identique.

## CHAPITRE 5

### OUVRAGES HYDRAULIQUES

*Le patrimoine architectural du Château d'Oléron comprend des éléments hydrauliques constitutifs de l'histoire de la cité.*

*Les éléments liés :*

- . aux bords des quais, cales, éléments d'amarrage*
- . les écluses des chenaux*
- . les autres ouvrages liés aux chenaux,*

sont à conserver et sont définis **sur le plan graphique par un trait continu bleu (légende n° 5)**

#### **2-5-1 : Obligations de Moyens ou Mode de Faire**

Pourra être exigée la restauration à l'identique de ces ouvrages si les éléments techniques le permettent.

Les modalités de mise en oeuvre des techniques pour l'entretien, la restauration, la modification des éléments conservés se feront suivant les modes traditionnels décrits.

#### **2-5-2 : Ne sont pas autorisées:**

- la démolition de ces éléments,
- leur modification si elle est incompatible avec leur nature,

leur déplacement, sauf s'il s'inscrit dans une nouvelle composition qui se justifie par une difficulté technique, et que leur intégration ne porte pas atteinte à leurs caractéristiques

#### **2-5-3 : Aspect extérieur :**

La Pierre :

La restauration des maçonneries sera à effectuer à l'identique.

Les parties en pierre de taille, destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc. doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites. Dans le cas de constructions de type traditionnel, à structure en pierre de taille (chaînages, entourages des ouvertures, bandeaux, ...) seule la pierre de taille reste apparente, le remplissage en moellons sera enduit.

De même, les façades en pierre de taille peintes doivent être décapées. La pierre sera lavée à l'eau sous pression ; il n'est pas souhaitable de chercher à obtenir un aspect neuf homogène. Les joints seront repris si nécessaire ; leur épaisseur ne sera pas élargie.

Les soubassements en pierre devront être repris ou restaurés à l'identique et suivant les règles de l'Art, lorsque leur dégradation aura été constatée.

Seuls sont autorisés les scellements, percements, fixations directement sur la pierre de taille pour les éléments fonctionnels de l'usage de l'immeuble (éclairage, enseignes, plaques professionnelles, etc.) sous réserve de l'application des règles de publicité.

L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer les parements de pierre (disque abrasif, marteau pneumatique, sablage, etc.) est interdit.

La suppression des enduits sur moellons non destinés à être vus, est interdite.

#### Moellons :

Si la majorité du bâti est constituée par une architecture soit en pierre de taille, soit de parements enduits, certaines constructions (murs, édifices d'accompagnement, chais, bâtiments plus ruraux) étaient réalisées en moellons non enduits.

Dans ce cas, les murs seront rejointoyés avec un mortier de chaux grasse et sable, dont la couleur sera proche de celle de la pierre existante.

Certaines façades pourront être enduites, à fleur de moellons, dans les types de constructions recensés où les entourages ne sont pas en pierre de taille.

#### **- Serrurerie**

Tous les ouvrages de serrurerie ancienne, garde-corps anciens, ou de ferronnerie devront être conservés et, s'il y a lieu, réparés.

Les garde-corps neufs seront obligatoirement métalliques, avec reprise du dessin des modèles anciens.

## CHAPITRE 6

### MURS ET SOUTÈNEMENTS DE TYPE TRADITIONNEL

*La protection couvre tous les murs qui, par leur situation, leur constitution, leur ancienneté, marquent l'espace bâti de manière significative.*

Ceux-ci contribuent à :

- garantir la continuité du front urbain dans les parties urbaines,
- accompagner le bâti et les espaces

Les murs et clôtures font partie du patrimoine de la commune. Ils sont constitués soit de murs pleins en moellons, soit de murs bahuts surmontés de grilles le plus souvent ouvragées (dans la partie urbaine), soit d'éléments de type ajouré (béton moulé pour les murs liés aux villas balnéaires). Les éléments d'accompagnement font partie de ces clôtures (portails, piliers, grilles d'entrée...).

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments de clôtures portés au **plan à protéger et représentés par un trait en pointillés de couleur orange (légende n° 6)**.

#### **2-6-1 : Murs de clôture à conserver impérativement :**

**Ne sont pas autorisées :**

- . la démolition des clôtures portées à conserver :
  - . sauf pour l'ouverture dans le mur pour la création d'accès complémentaires.
- . la suppression des portails, portillons, piliers, qui sont repérés par une étoile
- . l'écèlement

On pourra imposer toute construction nouvelle en retrait par rapport à l'alignement pour assurer la conservation du mur. Peuvent être demandés lors d'opérations d'ensemble sur les murs de clôtures protégés :

**Obligations :**

- a) La restauration à l'identique des parties anciennes des murs,
- b) En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou l'écèlement, le traitement sera réalisé en harmonie, de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc...)

#### **2-6-2 : Murs de clôture à conserver, avec possibilité de modification**

**Ne sont pas autorisées :**

- la démolition des clôtures portées à conserver :

- . sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement, sous réserve de reconstitution de la continuité du mur;
- . sauf pour l'ouverture dans le mur pour la création d'accès complémentaires.
- la suppression des portails, portillons, piliers, qui sont repérés par une étoile

### **Obligations :**

- a) La restauration à l'identique des parties anciennes des murs,
- b) En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou l'écèlement, le traitement sera réalisé en harmonie, de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc...)

### **2-6-3 : Aspect extérieur :**

#### La pierre :

La restauration des maçonneries sera à effectuer à l'identique.

Les parties en pierre de taille, destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc. doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites. Dans le cas de constructions de type traditionnel, à structure en pierre de taille (chaînages, entourages des ouvertures, bandeaux, ...) seule la pierre de taille reste apparente, le remplissage en moellons sera enduit.

De même, les façades en pierre de taille peintes doivent être décapées. La pierre sera lavée à l'eau sous pression ; il n'est pas souhaitable de chercher à obtenir un aspect neuf homogène. Les joints seront repris si nécessaire ; leur épaisseur ne sera pas élargie.

Les soubassements en pierre devront être repris ou restaurés à l'identique et suivant les règles de l'Art, lorsque leur dégradation aura été constatée.

Seuls sont autorisés les scellements, percements, fixations directement sur la pierre de taille pour les éléments fonctionnels de l'usage de l'immeuble (éclairage, enseignes, plaques professionnelles, etc.) sous réserve de l'application des règles de publicité.

L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer les parements de pierre (disque abrasif, marteau pneumatique, sablage, etc.) est interdit.

La suppression des enduits sur moellons non destinés à être vus, est interdite.

#### Moellons :

Si la majorité du bâti est constituée par une architecture soit en pierre de taille, soit de parements enduits, certaines constructions (murs, édifices d'accompagnement, chais, bâtiments plus ruraux) étaient réalisées en moellons non enduits.

Dans ce cas, les murs seront rejointoyés avec un mortier de chaux grasse et sable, dont la couleur sera proche de celle de la pierre existante.

Certaines façades pourront être enduites, à fleur de moellons, dans les types de constructions recensés où les entourages ne sont pas en pierre de taille.

#### Enduits :

Les enduits existants peuvent être, soit nettoyés (conservation des enduits anciens en bon état par nettoyage à l'eau sous pression), soit refaits. Dans ce cas, les prescriptions suivantes sont applicables :

- . les enduits et joints seront constitués uniquement de chaux (chaux aérienne + chaux naturelle) et de sable à granulométrie variée, pas trop fin.

. des enduits à la chaux prêts à l'emploi pourront être tolérés, sous réserve de leur compatibilité avec les caractéristiques de l'immeuble et du quartier auquel il appartient.

. les enduits doivent affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux-joints ; ils ne doivent pas comporter de motifs, sous découpe en saillie.

. il peut être appliqué des laits de chaux, soit sur les enduits anciens soit sur les enduits neufs.

#### **- Serrurerie**

Tous les ouvrages de serrurerie ancienne, portails ou grilles anciens, ou de ferronnerie devront être conservés et, s'il y a lieu, réparés.

Ils seront obligatoirement métalliques, avec reprise du dessin des modèles anciens.

## CHAPITRE 7

### PETIT PATRIMOINE ARCHITECTURAL

*Les éléments et détails du bâti de grand intérêt patrimonial, méritent une protection particulière.*

- les portes et portails monumentaux, les balcons, les entourages sculptés, ...
- les fontaines, puits, lavoirs et croix de chemins
- les petits éléments d'accompagnement.

Ces éléments sont définis **sur le plan graphique par une étoile rouge (légende n° 7)**

#### **2-7-1 - Obligations de Moyens ou Mode de Faire :**

Les modalités de mise en oeuvre des techniques pour l'entretien, la restauration, la modification des constructions conservées qui s'appliquent sont les prescriptions énoncées.

En particulier tous les éléments de pierre dégradés seront remplacés par une pierre de même type avec un appareillage et une modénature identique.

#### **2-7-2 - Ne sont pas autorisés :**

- la démolition de ces éléments,
- leur modification si elle est incompatible avec leur nature,

leur déplacement, sauf s'il s'inscrit dans une nouvelle composition qui se justifie par une difficulté technique, et que leur intégration ne porte pas atteinte à leurs caractéristiques.

#### **2-7-3 : Aspect extérieur :**

##### La pierre :

La restauration des maçonneries sera à effectuer à l'identique.

Les parties en pierre de taille, destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc. doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites. Dans le cas de constructions de type traditionnel, à structure en pierre de taille (chaînages, entourages des ouvertures, bandeaux, ...) seule la pierre de taille reste apparente, le remplissage en moellons sera enduit.

De même, les façades en pierre de taille peintes doivent être décapées. La pierre sera lavée à l'eau sous pression ; il n'est pas souhaitable de chercher à obtenir

un aspect neuf homogène. Les joints seront repris si nécessaire ; leur épaisseur ne sera pas élargie.

Les soubassements en pierre devront être repris ou restaurés à l'identique et suivant les règles de l'Art, lorsque leur dégradation aura été constatée.

Seuls sont autorisés les scellements, percements, fixations directement sur la pierre de taille pour les éléments fonctionnels de l'usage de l'immeuble (éclairage, enseignes, plaques professionnelles, etc.) sous réserve de l'application des règles de publicité.

L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer les parements de pierre (disque abrasif, marteau pneumatique, sablage, etc.) est interdit.

La suppression des enduits sur moellons non destinés à être vus, est interdite.

#### Moellons :

Si la majorité du bâti est constituée par une architecture soit en pierre de taille, soit de parements enduits, certaines constructions (murs, édifices d'accompagnement, chais, bâtiments plus ruraux) étaient réalisées en moellons non enduits.

Dans ce cas, les murs seront rejointoyés avec un mortier de chaux grasse et sable, dont la couleur sera proche de celle de la pierre existante.

Certaines façades pourront être enduites, à fleur de moellons, dans les types de constructions recensés où les entourages ne sont pas en pierre de taille.

#### **- Serrurerie**

Tous les ouvrages de serrurerie ancienne, garde-corps anciens, ou de ferronnerie devront être conservés et, s'il y a lieu, réparés.

Les garde-corps neufs seront obligatoirement métalliques, avec reprise du dessin des modèles anciens.

## **CHAPITRE 8**

### **SOLS A METTRE EN VALEUR**

#### **2.8.1. SOLS ANCIENS PROTEGES**

#### **ESPACES URBAINS ET SOLS PROTEGES / LES SOLS EMPIERRES ET PAVES EXISTANTS OU A RESTAURER**

**- Ne sont pas autorisés:**

- la démolition des matériaux de sols portés à protéger.
- les mouvements de terrain visant à réduire ou supprimer les dénivelés.
- toute construction nouvelle, à l'exception des installations souterraines situées en dehors des espaces plantés.

**Obligations :**

- Tous les sols empierrés et pavés doivent être conservés et restaurés si les éléments techniques le permettent. Tous les éléments de pierre dégradés doivent être remplacés par une pierre de même type.
- Si nécessaire, ces sols protégés doivent être déposés

Les éléments tels que fils d'eaux, tampons (pierre ou fonte), bornes, chasse-roues doivent être conservés et reposés.

#### **2.8.2 SOLS A METTRE EN VALEUR**

Les voies doivent être traitées de façon très simple, en relation avec les caractéristiques du bâti.

En cas de renouvellement de la nature des sols, le choix de matériaux doit être adapté à la nature des façades dont les types dominant la rue ou le quartier.

Les éléments anciens (tampons en pierre ou fonte, bornes, chasse-roues, ...) doivent être conservés.

#### **2.8.3 LES ESPACES PUBLICS NON PROTEGES AU PLAN**

Les rues, places, chaussées et trottoirs seront traités en harmonie avec l'espace environnant.

En cas de renouvellement de la nature des sols par des procédés autres que les revêtements d'asphalte, d'enrobé ou de béton clair coulé, le matériau déjà utilisé sur la ville – le calcaire ou le granit – sera adapté à la nature des façades dont les types dominant la rue ou le quartier.

## CHAPITRE 9

### ESPACES BOISES PROTEGES OU PLANTES D'ARBRES OU FRANGE A DOMINANTE NATURELLE

#### A CONSERVER OU A CREER

*Ces espaces sont dotés d'une servitude de préservation représentée par la légende de ronds plus quadrillages vert foncé au plan (légende n° 9).*

Aucune construction nouvelle, autre que le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation et éléments décoratifs, ...), n'est autorisée.

Les sols doivent être maintenus en espaces naturels à l'exception des allées éventuellement et bordures périphériques qui peuvent être en stabilisé.

*Concernant les franges à dominante naturelle à conserver ou à créer :*

*Sont interdits*

- *Les constructions*
- *Le défrichement*
- *L'arrachage,*

*sauf les coupes visant le renouvellement des plantations*

Dans le cas de renouvellement de massifs boisés, le peuplement forestier doit comporter des essences majoritairement feuillues et locales. Les lisières forestières composées de feuillus doivent être maintenues,

Les essences feuillues sont privilégiées, notamment les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols : Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Frêne (*Fraxinus excelsior*), Orme commun (*Ulmus campestris*), merisier (*Prunus avium*), Eglantier (*Rosa canina*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Aubépine (*Crataegus monogyna*), Tamaris (*Tamarix Anglica*), etc.

Il est recommandé de conserver les strates arbustive et arborescente des franges boisées.

La taille des arbres de haute tige doit favoriser un houppier développé.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement conseillées pour la création et le renouvellement de plantations.

## CHAPITRE 10

### JARDINS et PARCS

Les jardins portés au plan (**légende n° 10**) doivent être maintenus.

Des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin.

Peuvent être autorisés :

- les abris de jardins d'une surface inférieure à 6m<sup>2</sup>
- les piscines :
  - . dans le secteur PA et PAa : les piscines ne sont pas autorisées
  - . dans le secteur PB : les piscines non couvertes, sans superstructures, dans la mesure où le niveau de la margelle est au nu du terrain naturel, avec fonds gris clair, blanc cassé ou gris-vert.
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m<sup>2</sup>, liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- Les constructions souterraines en dehors des espaces plantés

Les sols doivent être maintenus en espaces naturels à l'exception des allées éventuellement et bordures périphériques qui peuvent être réalisées en stabilisé non imperméabilisé

La signalétique et l'affichage des commerces et services et le mobilier urbain, doivent être conçus en harmonie avec les choix réalisés par la Commune. Il ne pourra être accepté des modèles et des types, ou des matériaux, qui ne recevraient pas l'agrément de la Commune et de l'Architecte des Bâtiments de France.

## CHAPITRE 11

### MAILS D'ARBRES ALIGNES

Sont protégés, les mails existants à conserver, portés au **plan par des ronds verts alignés**

Les mails existants devront être conservés et entretenus.

En cas d'état sanitaire dûment justifié, ils peuvent être remplacés :

- soit par des essences similaires
- soit par des essences locales adaptées au lieu (port, type de feuillage).

Les arbres structurants remarquables ne pourront être abattus, sauf si leur état sanitaire, dûment expertisé, le justifie.

Lors de la plantation d'un nouveau mail, il est conseillé de conserver une homogénéité des essences sur l'ensemble du mail.

## CHAPITRE 12

### **PERSPECTIVE MAJEURE OU FAISCEAU DE PERSPECTIVES A CONSERVER SUR UN SITE, UN EDIFICE OU UN ENSEMBLE BÂTI**

Les perspectives sont portées aux plans par des **flèches de couleur violette**.

Toute construction nouvelle projetée dans un faisceau de vue aboutissant à la vision sur La Citadelle et ou les monuments, sur un édifice exceptionnel ou sur un ensemble bâti, ne doit pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue mentionnée au plan.

De plus, sa composition volumétrique devra être en harmonie avec le point de vue répertorié.

## CHAPITRE 13

### ZONES NON AEDIFICANDI

Les zones non aedificandi (**légendées sous le n° 13**)

Espaces non bâtis, les zones non aedificandi sont destinées à maintenir les perspectives et les dégagements visuels des constructions majeures recensées en tant que patrimoine exceptionnel.

## CHAPITRE 14

### FACADES COMMERCIALES

#### **2-14-1 VITRINES :**

Les prescriptions sur les vitrines s'appliquent aux constructions existantes protégées.  
Les prescriptions sur les enseignes, stores et bannes s'appliquent aux constructions anciennes et neuves dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

Dans le cas de création ou de modification de l'aspect extérieur pour les vitrines, leur composition se fera dans le respect des trames de composition et du rythme des ouvertures de l'immeuble ainsi que de la lisibilité des perspectives viaires :

- a) Les vitrines correspondant à une baie doivent respecter la structure de l'immeuble, soit par  
. l'ouverture avec plate-bande appareillée ou baie rectangulaire,  
ou  
. l'ouverture accompagnée d'un coffre architecturé "plaqué" en bois peint, contre la maçonnerie en forme d'habillage.

b) La conservation des immeubles dans leur structure architecturale initiale pourra être imposée de telle manière que les installations commerciales s'inscrivent dans l'ordonnement originel de l'édifice sans surlargeur de baies ni multiplication des portes et accès.

En tout état de cause, la réutilisation de baies anciennes typées sera imposée.

- c) Le local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

La structure de l'immeuble doit donc apparaître en totalité lorsque ses caractéristiques se présentent comme telles : façade maçonnée depuis le rez-de-chaussée jusqu'à la rive de toiture, piédroits en pierre de taille ou moellons, enduits, portes ou porches à linteaux ou claveaux appareillés, piliers, appuis de fenêtres, etc... ; il peut y avoir lieu de supprimer tout coffrage en applique ou bien de créer un coffrage de façade commerciale, suivant la nature de l'immeuble. Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.

d) Les glaces et menuiseries occupant les baies, en l'absence de placage d'ensemble, doivent se situer en retrait du nu extérieur de maçonnerie, au tiers intérieur minimum de l'épaisseur de maçonnerie. En cas de façade en placage dont l'épaisseur ne devrait pas excéder 25 cm, les glaces devront être situées en retrait de la profondeur des tableaux des fenêtres des étages de la façade originelle de l'immeuble.

L'aménagement de la façade commerciale, coffre sur l'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers, ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1er étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau.

e) La pose à demeure à l'extérieur des vitrines de panneaux d'exposition ou distribution automatique est interdite.

### **2-14-2 ENSEIGNES :**

Les enseignes et pré-enseignes sont régies :

- par l'article L581-18 du titre VIII intitulé " Protection du cadre de vie " du Code de l'Environnement,
- par le décret n° 82-211 du 24 février 1982.

Il est recommandé dans le choix de l'emplacement des enseignes de ne pas masquer de perspective ou des éléments d'éclairage public.

#### Enseignes franchisées :

Elles ne seront pas autorisées si elles ne respectent pas les matériaux et dimensions définies ci-dessous.

#### Éléments des enseignes :

Seuls prennent figure sur les enseignes les éléments suivants : Motif décoratif (logo), raison sociale, indication de l'activité, nom de la ou des personnes exerçant cette activité, avec l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### Emplacement des enseignes :

Il ne peut être admis d'enseignes apposées sur un balcon ajouré ou devant des éléments architecturaux intéressants.

Les enseignes ne doivent pas être placées plus haut que les allèges des baies du premier étage.

L'enseigne concernant une activité s'exerçant au rez-de-chaussée dans un magasin ne peut être apposée que, soit dans la ou les baies, soit à plat au-dessus de la ou des baies, ou sur l'un des montants de maçonnerie.

L'enseigne concernant une activité s'exerçant en fond de cour ou à un étage ne peut être apposée que sur le montant ou dans le tableau de la porte y donnant accès, ou au-dessus de la porte si celle-ci n'est pas susceptible de donner accès à une autre activité.

#### Nombre d'enseignes :

Le nombre d'enseignes est limité par établissement à : une enseigne à plat dans chaque rue et éventuellement une enseigne perpendiculaire.

#### Enseignes perpendiculaires :

Surface maximum de la silhouette 0,4 m<sup>2</sup> ; saillie maximum 0,80 m ; hauteur maximum 0,80 m.

Certaines enseignes lumineuses de dimensions plus importantes pourront être autorisées pour les hôtels, restaurants, cinémas. La surface maximum de leur silhouette ne pourra pas excéder 1 m<sup>2</sup>, la saillie 1m et la hauteur 3 m.

Dans ce cas, l'emplacement de l'enseigne sera situé dans la hauteur du 1er étage entre les appuis des baies du 2ème et les appuis des baies du 1er.

#### Matériaux autorisés pour les enseignes :

Bois, fer, acier, cuivre, verre, aluminium.

Les caissons plastiques standard sont interdits. Toutefois, l'utilisation de plaques d'altuglas, de plexiglas ou de produits industriels similaires peut être tolérée.

### **2-14-3 STORES ET BANNES :**

Sous réserve d'applications des règlements particuliers (règlement de voirie), les stores et bannes doivent s'inscrire rigoureusement dans le cadre architectural qu'elles accompagnent.

a) Stores et bannes : ils ne pourront être utilisés que s'ils n'altèrent pas le rythme de percements et la lisibilité du décor de la façade de l'immeuble. Leur installation au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du 1er étage, devra être accompagnée des caches destinés à incorporer le mécanisme et tringlerie.

Une seule couleur sera autorisée, choisie en harmonie avec celle de la façade de l'immeuble (matériaux, peintures).

Dans le cas d'installation d'une bâche sur une façade coffrée en applique, l'architecture de la devanture devra incorporer les mécanismes. Tous les encastresments - sauf exception - sont interdits dans les linteaux de pierre de taille, piédroits, poteaux et allèges appareillés.

Les bannes doivent épouser la forme de la baie qu'elles accompagnent ou dans laquelle elles s'inscrivent pour éviter de former un ensemble sur plusieurs baies.

b) Bannes :

Un lambrequin (bavolet) pourra porter l'indication de la raison sociale en lettres de caractère graphique, proportionnées à la hauteur de ce lambrequin qui ne devra pas excéder 0,40 mètres.

## CHAPITRE 15

### RESEAUX

#### **2-15-1 Interdictions :**

Sont interdits :

Les installations sous forme de câbles aériens, des réseaux de distribution de toute nature, notamment:

- E.D.F. en basse, moyenne et haute tension
- Télécommunication,
- Eclairage
- Les paraboles vues depuis l'espace public

Les coffrets et bornes divers venant en saillie sur l'espace public, sauf sur justification technique montrant qu'aucune autre solution ne peut être trouvée.

Les boîtes aux lettres et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment (aucune saillie ne sera acceptée) ; la position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

#### **2-15-2 Obligations :**

L'aménagement des raccordements de réseaux aux immeubles protégés au plan (légende n° 1, 2, 3 et 4) doit être adapté à la nature de la construction :

- coffrets et boîtes de raccordement disposés en dehors des façades principales, reportés sur les murs de clôtures ou les annexes, ou bien en cas de nécessité, inscrits dans la composition de la façade.
- couvercles de coffrets remplacés ou complétés par un volet en bois ou en fer peints.
- les câbles de façades seront peints, ton pierre.

# **TITRE III**

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

**APPLICABLES**

**A CHAQUE SECTEUR**

# PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES

## A CHAQUE SECTEUR

### CHAPITRE 1

#### SECTEURS PA : LA CITADELLE

*PA : le secteurs correspond aux quartiers bâtis de l'intérieur de la Citadelle : bâti traditionnel XVIIème – XIXème, construit à l'alignement – R + 1 / R + 2 .*

*PAa : les secteurs PAa correspondent aux constructions pavillonnaires du XXème, de type villa balnéaire ou pavillon " charentais ", R ou R + 1, construit en retrait de l'alignement.*

*PAb : le secteur PAb correspond aux secteurs du collège et bâtiments publics de grande dimension.*

#### **3-1-1 Caractéristiques des terrains :**

Le découpage parcellaire devra permettre de maintenir, ou ne devra pas dénaturer, les caractéristiques des types architecturaux situés de part et d'autre du projet ou des types dominant la voie et caractérisant l'espace public, pour les secteurs PA et PAa.

En cas de modification des limites foncières, la dimension et la forme des nouvelles parcelles seront projetées en harmonie avec le système parcellaire correspondant au type architectural des édifices donnant sur la voie ou situés de part et d'autre du projet.

#### **3-1-2 Implantation des constructions par rapport à l'alignement:**

En PA : l'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à la rive de toiture.

Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :

- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- pour les édifices publics : pas de réglementation particulière

En PAa : l'implantation pourra se faire :

- soit en retrait en suivant l'implantation des constructions voisines existantes,
- soit à l'alignement pour des constructions annexes. Le bâtiment ne devra pas être visible côté rempart et être en liaison avec l'architecture existante.

En PAb : les implantations ne sont pas définies ; elles devront respecter les implantations déjà existantes et répondre à la cohérence générale sur le site.

### **3-1-3 Hauteur des constructions**

La hauteur autorisée des constructions devra tenir compte de l'aspect relationnel avec le bâti protégé au titre de la ZPPAUP environnant. La hauteur de référence sera celle du bâtiment le plus haut.

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes dans l'ensemble homogène au sein duquel ces constructions nouvelles s'insèrent.

En particulier, dans le secteur PA, on pourra exiger la construction avec étage pour respecter le velum des rues principales, dans les parties anciennes.

### **3-1-4 Aspect des constructions neuves**

Sont considérées comme constructions neuves :

- les constructions nouvelles sur terrains nus
- les extensions de constructions existantes
- les modifications importantes du bâti existant

#### **a) Insertion dans l'environnement :**

Les constructions neuves devront présenter un aspect "relationnel" direct avec les immeubles environnants. Il devra être tenu compte de l'ordonnement du bâti existant de part et d'autre, porté à conserver aux plans graphiques, des matériaux et des proportions des ouvertures. Les éléments de raccordement avec les édifices voisins tiendront compte de la modénature, du niveau, des égouts de toiture et de l'altitude des étages du bâti existant porté à conserver.

Une cohérence architecturale sera exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade (rupture des volumes, colorimétrie, proportions variées des ouvertures, ...) devra s'harmoniser au rythme des façades des bâtiments bordant la voie et au parcellaire préexistant.

#### **b) Aspect des structures porteuses :**

sont autorisés :

- la pierre calcaire d'aspect similaire à celle existant sur le bourg (couleur grain)
- les enduits plats, de ton pierre, ou blanc cassé, talochés, lissés ou brossés
- les moellons, enduits à fleur de moellons, pour l'extension de murs, façades ou pignons, anciens réalisés suivant cette disposition.

Pour des constructions se référant à d'autres matériaux que ceux traditionnels décrits ci-dessus, d'autres matériaux peuvent être admis de manière très exceptionnelle. A ce titre, le bâtiment devra avoir une valeur exemplaire et s'accrocher au cadre bâti existant de part et d'autre.

#### **c) Les couvertures :**

Les toitures doivent être constituées en tuiles creuses dites "tiges de botte", de teinte rosée variée. Le réemploi de tuiles de récupération est souhaitable.

La pente sera de 27 à 30 % maximum.

Les toitures en tuiles mécaniques seront autorisées pour les extensions de bâtiments, couverts avec ce matériau.

Des couvertures en verre pourront être réalisées dans le cas de vérandas, sur l'intérieur des parcelles, non vues de l'espace public.

En PAB : Les bâtiments à usage d'équipement collectif pourront être couverts avec d'autres matériaux que la tuile (zinc, inox prépatiné, verre, bardage métallique peint) s'il en résulte un apport architectural significatif ou une cohérence avec l'existant.

En PA et PAa :

Châssis de toiture : Ils doivent être limités aux façades non vues de l'espace public, 1 ou 2 maximum par versant, de petite taille (dimensions maximales 78 x 98) et encastrés dans la toiture.

Cheminées : les souches de cheminées seront réalisées dans le même matériau que la façade ou en pierre.

#### **d) Les menuiseries :**

Lors d'extension ou de modification, leurs proportions reprendront les dimensions des ouvertures existantes, ainsi que leurs alignements verticaux et horizontaux.

Elles seront en bois peint, de préférence. L'usage de métal laqué ou de PVC est toléré sauf pour la réalisation de volets extérieurs battants qui devront être en bois peint sans écharpes. Les coffres de volets roulants extérieurs ne sont pas autorisés.

Sur les vitrages, la pose de petits faux bois en applique côté extérieur des vitrages est interdite.

En PA : les portes de garage seront en bois peint.

En PAa et PAb : elles seront soit en bois peint, soit en métal laqué ou en PVC, à condition d'avoir une teinte conforme au nuancier de la Charte de l'Ile d'Oléron ci-annexé et des éléments verticaux pour les assemblages et reliefs.

#### **e) Accessoires divers :**

Les capteurs solaires, serres solaires passives, extracteurs ou autres éléments techniques sont interdits dès lors qu'ils sont vus de l'espace public.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectrique (antennes, paraboles) seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public. La pose en façade sur balcon et souche de cheminée est interdite. La couleur des dispositifs sera proche de celle du matériau sur lequel ils s'appuient.

### **3-1-5 Les Clôtures :**

Les clôtures neuves à l'alignement seront réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

En PA et PAa : elles seront réalisées soit :

Pour les clôtures sur rue

- en pierre de taille sur toute leur hauteur, avec un minimum de 1,80 m

- en murs bahuts en pierre de taille surmontés d'une grille, dans les proportions des murs anciens (murs bahuts de 0,60 à 0,90 maxi.- grilles de 1m 20 à 1 m 60).

Pour les clôtures en limites séparatives

- en murs en maçonnerie de ciment enduit de part et d'autre
- en grillage doublé d'une haie.

Les portails et portillons seront réalisés en harmonie avec le type de mur retenu :

- portails en bois ou métal peints, de hauteur similaire aux murs pour les murs maçonnés hauts,
- grilles à barreautage vertical métallique peint pour les murs bahuts.

Les entourages de ces portails et portillons seront aussi réalisés suivant les ordonnancements traditionnels (proportions, matériaux).

En PAb : des dispositions différentes pourront être autorisées dans la mesure où elles sont cohérentes avec le bâti existant et l'environnement.

## CHAPITRE 2

### SECTEURS PB : LES FAUBOURGS

*Ces secteurs correspondent aux quartiers pavillonnaires extérieurs au bourg ancien fortifié.*

#### **3-2-1 Caractéristiques des terrains:**

La surface et la forme des terrains qui seraient issus d'un découpage ou remaniement parcellaire, devront permettre la constitution d'un ensemble bâti cohérent avec le parcellaire bâti de part et d'autre (largeur sur la rue, profondeur, jardin en cœur d'îlot).

#### **3-2-2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:**

Les façades des constructions neuves ou des extensions de constructions devront être implantées en retrait, quand les parcelles voisines sont construites avec des constructions en retrait, ou à l'alignement pour des parcelles bâties à l'alignement.

#### **3-2-3 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes dans l'ensemble homogène au sein duquel ces constructions nouvelles s'insèrent.

La hauteur maximum autorisée est de 6 m à l'égout et 8 m au faîtage.

Pourront être autorisés les dépassements à ces dispositions qui ne concerneront que les constructions en continuité et/ou en extension de constructions existantes dont l'altitude est déjà supérieure à la hauteur.

Les prescriptions de hauteur ne s'appliquent pas aux édifices dotés d'une prescription de conservation, dont la volumétrie ne peut être modifiée, sauf dans le cas de restitution de l'état initial ou reconstruction, ni aux bâtiments existants démolis ou sinistrés.

#### **3-2-4 Aspect des constructions neuves**

Sont considérées comme constructions neuves :

- les constructions nouvelles sur terrains nus
- les extensions de constructions existantes
- les modifications importantes du bâti existant

##### **a) Insertion dans l'environnement :**

Une cohérence architecturale sera exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.

**b) Aspect des structures porteuses :**

Sont autorisés

- les enduits plats, de ton pierre, ou blanc cassé, talochés, lissés ou brossés,
- la pierre calcaire ou les moellons enduits.
- Le bois peint ; le métal, le verre, s'ils induisent un apport architectural significatif, sauf dans les façades en co-visibilité avec le rempart.

**c) Les couvertures :**

Les toitures doivent être constituées :

- . soit de tuiles creuses, type " tige de botte ". Les tuiles romanes canal sont tolérées.
- . soit de tuiles mécaniques pour les extensions des villas ou bâtiments couverts de ce type ou maisons à pente de couverture supérieure à 40 %.

Des couvertures en verre pourront être réalisées dans le cas d'architecture contemporaine ou de vérandas, sauf dans les façades en co-visibilité avec le rempart.

Les bâtiments à usage d'équipement collectif ou d'activités pourront être couverts avec d'autres matériaux que la tuile (zinc, inox prépatiné, bardage métallique peint) s'il en résulte un apport architectural significatif.

**d) Les menuiseries :**

Leurs proportions reprendront les dimensions des ouvertures existantes lors d'extension ou de modification.

Elles seront de préférence en bois peint. L'usage du métal laqué ou du PVC est toléré sauf pour la réalisation de volets extérieurs qui devront être en bois peint sans écharpes. Les coffres des volets roulants seront intérieurs : les coffrets extérieurs ne sont pas autorisés.

Sur les vitrages, la pose de petits faux bois en applique côté extérieur des vitrages est interdite.

**e) Accessoires divers :**

Les capteurs solaires, serres solaires passives et extracteurs ou autres éléments techniques sont interdits dès lors qu'ils sont vus de l'espace public.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles) seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public. La pose en façade sur balcon et souche de cheminée est interdite. La couleur des dispositifs sera approchante de celle du matériau sur lequel ils s'appuient.

**3-2-5 Clôtures**

Les clôtures neuves à l'alignement seront réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes ; elles seront hautes de 1 m 70 maximum.

Elles seront réalisées soit :

- En murs bahuts en pierre calcaire ou parpaings enduits couronnés surmontés d'une grille à barreaux vertical métallique peint
- en pierre calcaire sur toute leur hauteur,
- en murs pleins en moellons ou parpaings enduits couronnés de tuiles éventuellement
- sous forme de haies végétales, doublées ou non d'un grillage vert.

Les portails et portillons seront réalisés en harmonie avec le type de mur retenu :

- portails bois pleins, peints, de hauteur similaire aux murs pour les murs maçonnés hauts,
- grilles à barreaux vertical métallique peint pour les murs bahuts ou portails ajourés à condition qu'elles ne remplacent pas un mur plein protégé.

Les entourages de ces portails et portillons seront aussi réalisés suivant les ordonnancements traditionnels (proportions, matériaux).

## CHAPITRE 3

### SECTEURS PC : LE PORT et LES CABANES

*Ce secteur correspond au site du Port et des cabanes ostréicoles du Port et du Pâté.*

#### **3-3-1 Hauteur des constructions:**

La hauteur des cabanes nouvelles est fixée à 4 m 50 au faîtage.  
Les bâtiments seront limités en hauteur à un rez-de-chaussée.  
Les bâtiments annexes seront d'un seul niveau.

Pour les extensions de bâtiments existants, des hauteurs différentes seront autorisées, sans dépassement de leur hauteur actuelle ; La hauteur maximale des bâtiments liés aux activités ostréicoles étant de 7 m.

#### **3-3-2 Aspect des constructions neuves**

Sont considérées comme constructions neuves :

- les constructions nouvelles sur terrains nus,
- les extensions de constructions existantes,
- les modifications importantes du bâti existant.

Pour les cabanes neuves, les constructions devront reprendre le modèle mis en annexe.

##### a) Insertion dans l'environnement

Les constructions neuves de cabanes ou bâtiments liés à l'activité portuaires, aux activités de restauration, devront tenir compte de l'ordonnancement du caractère spécifique des lieux.

Une cohérence architecturale sera exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.

##### b) Aspect des structures porteuses

Concernant la construction et la reconstruction des cabanes :

Sont autorisées :

- . Pour les cabanes neuves :
  - . les bardages bois de forme traditionnelle, avec couvre-joints
- . Pour les autres bâtiments :
  - . les bardages bois, avec couvre-joints

. les façades enduites en partie (voir possibilités d'aspect mélangé bois-enduit)

Le bois sera peint (cf. nuancier de la Charte de l'Ile d'Oléron)

Les descentes d'eau pluviale seront autorisées. Elles devront :

- être exclusivement en zinc,
- être placées uniquement au droit des portes d'accès aux cabanes.

#### c) Les couvertures

. Pour les cabanes :

Les toitures seront en tuiles mécaniques plates, de même aspect que celles des cabanes environnantes.

. Pour les autres bâtiments :

Pourront être autorisés :

- . Les toitures en tuiles creuses ou en tuiles mécaniques
- . La tôle laquée, sous réserve de couleur et d'aspect justifiés dans une étude environnementale.

#### d) Les ouvertures :

. Pour les cabanes :

Leurs proportions reprendront les dimensions traditionnelles : ouvertures horizontales, ...

#### e) Les menuiseries :

. pour les cabanes :

Elles seront en bois peint de couleur

Les portes seront en bois plein, à lames verticales (ou éventuellement partiellement vitrées, suivant modèle traditionnel)

. pour les autres bâtiments :

Les menuiseries seront de préférence en bois

Le métal laqué peut être autorisé en particulier pour les portes à grande dimension.

#### f) Les couleurs :

Les couvre-joints des bardages bois seront de la même couleur que les bardages.

### 3-3-3 Clôtures

Les clôtures ne sont pas autorisées.

## CHAPITRE 4

### SECTEURS PM : LES MARAIS

*Ces secteurs correspondent à des marais humides, à protéger au titre de la ZPPAUP :*

Ils comprennent la presque totalité du Site Inscrit : 14 mai 1970 : “ Littoral de l’Ile d’Oléron : au nord et au nord-ouest de la commune, les parties de marais comprises entre la limite communale vers Dolus, le rivage, une série de chemins et levées de terres, laissant à l’extérieur l’étang de la Phibie et les lieux-dits suivants : “ Le Quatorzin ”, “ Clérin ”, puis le périmètre d’agglomération communale de “ Fief Melin, Gaconnière, Grand Gibou ”, les lieux-dits “ les Courants ”, “ La Boutinière ” et “ le Moulin du Caillot ” ; au sud et au sud-est de la commune, les parties de marais comprises entre le rivage, les limites du périmètre d’agglomération de Ors et la Chevalerie, le chemin allant de la Chevalerie au hameau “ Le Petit Village ” (commune de Grand-Village-Plage), le chenal de la Soulasserie. ”

et

- Les espaces remarquables définis dans le cadre de la mise en place du P.O.S. du 19.08.1992

La réglementation du secteur PM s’adaptera aux évolutions de la Loi Littoral.

La préservation du caractère du marais tant dans ses dimensions, ses hauteurs de bosses, le traitement de ses berges, de ses ouvrages de franchissement que dans son intégrité ostréicole, doit être assurée : interdiction de remblaiement, même partiel, interdiction de dépôt sauvage, interdiction de création de mares de chasse.

#### 3-4-1 Insertion dans l’environnement :

Les constructions neuves de cabanes ou bâtiments liés à l’activité ostréicole devront tenir compte du caractère spécifique des lieux. L’impact sur le site devra être exprimé par des documents permettant des vues d’ensemble prenant en compte l’environnement dans une dimension large.

#### 3-4-2 Volumétrie

Pour les bâtiments de grandes dimensions, il sera recherché un fractionnement des volumes.

#### 3-4-3 Aspect des constructions neuves

Sont considérées comme constructions neuves :

- les constructions nouvelles sur terrains nus,
- les extensions de constructions existantes,
- les modifications importantes du bâti existant.

Pour les cabanes neuves de type traditionnel ou pour l’extension de cabanes traditionnelles existantes, les constructions devront reprendre le modèle mis en annexe.

Dans le cas d’extension, une cohérence architecturale sera exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.

a) Aspect des structures porteuses

Sont autorisées :

- . Pour les cabanes neuves traditionnelles :
  - . les bardages bois de forme traditionnelle
- . Pour les autres bâtiments :
  - . les bardages bois, à lames verticales, de teinte naturelle ou peintes de couleurs soutenues ou sombres
  - . les bardages en tôle laquée, de module vertical, de teintes soutenues
  - . éventuellement, des façades enduites en cas d'extension d'un bâtiment existant

b) Les couvertures

- . Pour les cabanes traditionnelles :
  - Les toitures seront en tuiles mécaniques plates, de même aspect que celles des cabanes environnantes, avec pente à 50 %.
- . Pour les autres bâtiments :
  - Pourront être autorisés :
    - Les toitures en tuiles creuses ou en tuiles mécaniques pour des constructions de faibles dimensions
    - le fibro-ciment teinté
    - les tôles laquées de teinte gris-vert
  - Les toitures auront une pente de 30 % minimum.

c) Les ouvertures :

- . Pour les cabanes traditionnelles :
  - Leurs proportions reprendront les dimensions traditionnelles : ouvertures horizontales, ..., suivant modèle mis en annexe.
- . Pour les autres bâtiments :
  - Les nouvelles ouvertures (fenêtres) seront à dominante horizontale et respecteront la logique de composition de la façade.

d) Les menuiseries :

- . pour les cabanes traditionnelles :
  - Elles seront en bois peint de couleur
  - Les portes seront en bois plein, à lames verticales (ou éventuellement partiellement vitrées, suivant modèle traditionnel).
- . pour les autres bâtiments :
  - Les menuiseries seront de préférence en bois
  - Le métal laqué peut être autorisé en particulier pour les portes à grande dimension, dans des teintes proches des couleurs des parements ; à éviter, le blanc.

#### 3-4-4 **Hauteur des constructions**

La hauteur par rapport au sol naturel est limitée à :

- au faîtage : limité à 8 m
- en rive : limité à 6 m

#### **Pour les couvertures des dégorgeoirs :**

La hauteur sera limitée à

- au faîtage : 4 m
- en rive : 2 m 50.

#### 3-4-5 **Clôtures**

Les clôtures éventuelles seront de type agricole, (3 fils sur poteaux bois, ou grillage “ à mouton ”, si nécessaire).

#### 3-4-6 - **Plantations et Abords**

Les aires extérieures des bâtiments présentant un aspect naturel (stabilisé, talus herbeux), respecteront les caractères des marais constitutifs du site.

Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site (tamaris).

## CHAPITRE 5

### SECTEURS PN : LES ESPACES NATURELS

Cette zone comprend l'ensemble des espaces naturels hors marais ; elle englobe un sous-secteur PNe qui couvre l'estran.

Pour les secteurs PN, les dispositions suivantes sont autorisées :

#### 3-5-1 Travaux autorisés

- Les constructions agricoles seront autorisées et les extensions mesurées des bâtiments existants.

La hauteur mesurée du sol naturel au faîtage est limitée à 10 mètres en rive pour les constructions à caractère agricole.

- La construction de petits bâtiments de jardinage, limités à 10 m<sup>2</sup>.

La hauteur mesurée du sol naturel au faîtage est limitée à 3 m pour les petits bâtiments de jardinage.

#### 3- 5-2 Aspect des constructions neuves

##### a) Insertion dans l'environnement:

Les constructions neuves devront présenter un aspect "relationnel" direct avec les immeubles environnants, portés à conserver au plan graphique ; les éléments de raccordement avec les édifices voisins tiendront compte de la modénature des égouts de toiture, de l'altitude des étages.

Dans le cas de bâtiments neufs, sans bâtiments existants proches, il sera recherché une insertion paysagère par les matériaux et les couleurs traditionnels sur le site.

##### b) Façades :

###### Pour les bâtiments autorisés :

Les matériaux tels que parpaings de ciment, briques creuses, carreaux de plâtres, fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être employés à nu. Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur longueur.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les couleurs des constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région ; pour les bâtiments de grande hauteur, les couleurs beige soutenu ou gris vert sont conseillées.

Les parements de façades seront réalisés :

- soit en parpaings enduits de teinte beige ocré
- soit en bardages bois
- soit en tôles laquées de teinte gris, pour les bâtiments d'activités agricoles exclusivement

###### Pour les abris autorisés :

Les abris jardins autorisés seront constitués de bardages en bois verticalement et d'un toit en fibro-ciment pur, de préférence à une pente.

Les abris jardins existant avant la nouvelle réglementation, et d'une surface maximum de 10 m<sup>2</sup>, entièrement réalisés en bardage bois et couverts en fibro-ciment, seront autorisés.

c) Couvertures

Les couvertures seront réalisées, soit :

- en tuiles de type rondes ou canal.
- en plaques de fibrociment gris,
- en tôle laquée de teinte soutenue : gris, vert, ...uniquement pour les constructions agricoles autorisées

d) Menuiseries extérieures

Elles seront en bois peint ou naturel, ou métal laqué.

**3-5-3 Clôtures**

Les clôtures éventuelles seront de type agricole, (3 fils sur poteaux bois, ou grillage "à mouton", si nécessaire)

**3-5-4 Plantations**

Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Pour le secteur PNe, seuls sont autorisées les dispositions de la Loi Littoral en s'adaptant aux évolutions de celle-ci.

## CHAPITRE 6

### SECTEURS PL : LES ESPACES DE LOISIRS OU LIES AU TOURISME

*Ce secteur correspond aux zones destinées à l'accueil touristique : Le Petit Gibou, L'Isleau, Pièce de l'Engevine et des Sables, ainsi que Montravail.*

Les espaces « franges » avec les espaces naturels (PN, PM...) seront traités en zones tampons d'espace vert.

#### 3.6.1 - Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne peut excéder 3 m en rive et 5 m au faîte.

La hauteur absolue d'un point d'une construction se mesure soit à partir du terrain d'origine, si le terrain aménagé présente une altitude supérieure à celle du terrain d'origine, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci présente une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

#### 3.6.2 – Aspect des constructions :

##### a) Insertion dans l'environnement :

Une cohérence architecturale sera exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.

En ce qui concerne les habitations légères de loisirs, mobil homes, ..., il devra être évité toute implantation qui créerait un impact visible sur la frange du marais ; en particulier, on évitera la couleur blanche.

##### b) Aspect des structures porteuses :

Sont autorisés

- les enduits plats, de ton pierre, ou blanc cassé, talochés, lissés ou brossés,
- la pierre calcaire ou les moellons enduits.
- Le bois peint ; le métal, le verre, s'ils induisent un apport architectural significatif.

##### c) Les couvertures :

Les toitures doivent être constituées :

- . soit de tuiles creuses, type “ tige de botte ”. Les tuiles romanes canal sont tolérées.
- . soit de tuiles mécaniques pour les extensions des villas ou bâtiments couverts de ce type ou maisons à pente de couverture supérieure à 40 %.

Des couvertures en verre pourront être réalisées dans le cas d'architecture contemporaine ou de vérandas, sauf dans les façades en co-visibilité avec le rempart.

Les bâtiments à usage d'équipement collectif ou d'activités pourront être couverts avec d'autres matériaux que la tuile (zinc, inox prépatiné, bardage métallique peint) s'il en résulte un apport architectural significatif.

**d) Les menuiseries :**

Leurs proportions reprendront les dimensions des ouvertures existantes lors d'extension ou de modification.

Elles seront de préférence en bois peint. L'usage du métal laqué ou du PVC est toléré sauf pour la réalisation de volets extérieurs qui devront être en bois peint sans écharpes. Les coffres des volets roulants seront intérieurs : les coffrets extérieurs ne sont pas autorisés.

Sur les vitrages, la pose de petits faux bois en applique côté extérieur des vitrages est interdite.

**e) Accessoires divers :**

Les capteurs solaires, serres solaires passives et extracteurs ou autres éléments techniques sont interdits dès lors qu'ils sont vus de l'espace public.

Les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles) seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public. La pose en façade sur balcon et souche de cheminée est interdite. La couleur des dispositifs sera approchante de celle du matériau sur lequel ils s'appuient.

**3.6.3 – Clôtures**

Seules sont autorisées les clôtures végétales composées d'essences adaptées aux lieux : tamaris, ...

## CHAPITRE 7

### SECTEURS PX : SECTEURS D'ACTIVITES ARTISANALES

- . Pièce des Grands Prés
- . Pièce des Grandes Cayannes
- au Sud Village Ors

Ces secteurs correspondent aux secteurs destinés à recevoir des bâtiments d'activités et leurs abords (pour permettre les extensions éventuelles).

Sont à prendre en compte :

- les constructions nouvelles sur terrains nus,
- les extensions de constructions existantes,
- les modifications importantes du bâti existant.

#### 3-7-1 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

#### 3-7-2 Aspect des constructions

##### a) Insertion dans l'environnement

Les constructions neuves doivent tenir compte des constructions voisines (volumétries et aspects). Les bâtiments doivent être constitués de volumes simples et fractionnés dans le cas de volumes importants.

Dans le cas d'extension, une cohérence architecturale est exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.

##### b) Couvertures

Les bâtiments devront avoir une pente de toiture de 30 °. La couverture sera en tuiles.

##### c) Traitement des façades :

Sont autorisés :

- les enduits
- les bardages bois

Les couleurs de parements doivent être choisies à partir du nuancier de la Charte de l'Ile d'Oléron.

##### d) Traitement des abords :

Les aires de stockage et de manœuvres des constructions à usage d'activité doivent être localisées de telle façon qu'elles soient dissimulées à la vue depuis les voies publiques.

### **3.7.3 - Clôtures**

Les clôtures sur rue ou en limites de propriétés doivent être constituées :

- d'un grillage de 2,5 m de hauteur maximum doublé extérieurement d'une haie composée de végétaux d'essences locales.

## ANNEXE

CABANE OSTREICOLE : MODELE DE REFERENCE :

Les côtes sont indicatives.

