

AIRE DE MISE EN VALEUR
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE
COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLERON



RÈGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

1	FONDEMENT LEGISLATIF	7
1.1	champ d'application territorial	7
1.2	cadre juridique de l'avap	7
1.3	Révision ou modification de l'AVAP	8
1.4	Régime d'autorisation en AVAP	8
1.5	Contestation - Litiges	9
1.6	Commission locale de l'AVAP	9
2	DISPOSITIONS GENERALES.....	9
2.1	Effets sur les périmètres de protection autour des M.H.	9
2.2	Effets sur les sites inscrits et classés	10
2.3	Effets sur le patrimoine archéologique	10
2.4	Effets de l'AVAP sur le PLU	10
2.5	Publicité - Pré- enseignes en AVAP	10
2.6	Effets sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite	11
2.7	Prise en compte du developpement durable	11
3	CONTENU DU DOSSIER DE L'AVAP	11
3.1	La trame règlementaire	12
4	PERIMETRE DE L'AVAP	13

PRESCRIPTIONS PAR SECTEURS REGLEMENTAIRES

5	SECTEUR URBAIN ANCIEN - SUA.....	17
5.1	Enjeux architecturaux, urbains et paysagers:.....	17
5.2	Espaces publics.....	17
5.3	Aires publiques de stationnement.....	18
5.4	Constructions existantes	18
5.5	Constructions neuves	19
5.6	Façades commerciales	23
5.7	Réseaux- installations techniques	23
6	SECTEUR URBAIN PÉRIPHÉRIQUE - SUP.....	25
6.1	Enjeux architecturaux, urbains et paysagers:.....	25
6.2	Espaces publics.....	25
6.3	Aires publiques de stationnement.....	26
6.4	Constructions existantes	26
6.5	Constructions neuves	26
6.6	Facades commerciales	31
6.7	Réseaux - installations techniques	31

7	SECTEUR PAYSAGER - SP	33
7.1	Enjeux architecturaux, urbains et paysagers:.....	33
7.2	Espaces publics.....	33
7.3	Aires publiques de stationnement.....	34
7.4	Constructions existantes	34
7.5	Constructions neuves	34

PRESCRIPTIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

8	LE PATRIMOINE BÂTI A VALEUR EXCEPTIONNELLE.....	39
8.1	Prescriptions generales.....	39
8.2	Prescriptions particulieres	40
9	LE PATRIMOINE BÂTI À VALEUR REMARQUABLE	45
9.1	Prescriptions generales.....	45
9.2	Prescriptions particulieres	45
10	LE PATRIMOINE BÂTI À VALEUR ÉLÉMENTAIRE.....	51
10.1	Prescriptions generales.....	51
10.2	Prescriptions particulieres	52
11	LE BÂTI NON INVENTORIÉ.....	57
11.1	Prescriptions generales	57
11.2	Prescriptions particulières	57
12	LE PATRIMOINE D'INTERET HISTORIQUE OU CULTUREL.....	61
13	LE PATRIMOINE D'USAGE- LES DETAILS ARCHITECTURAUX.....	63
14	LES CLÔTURES	65
15	LE RESEAU VIAIRE ET ESPACES PUBLICS	67
16	LES CANTONS	69
17	LES ESPACES PLANTÉS REMARQUABLES.....	71
18	LES JARDINS PRIVÉS REMARQUABLES.....	73
19	LES PLANTATIONS D'ALIGNEMENT.....	75
20	LES ARBRES REMARQUABLES.....	77

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 FONDEMENT LÉGISLATIF

Les prescriptions établies par l'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine de Saint-Georges d'Oléron s'appliquent dans le cadre de la législation relative :

- aux Monuments Historiques : - Code du Patrimoine (articles L.621-1 à L.621-33).
- aux Sites Inscrits et Classés : - Code de l'Environnement (articles L.341-1 à L.341-22).
 - Code du Patrimoine (article L.630-1).
- aux A.V.A.P. : - Loi Grenelle II n°2010-788 du 12 juillet 2010 (articles 28 à 31).
 - Décret 2011-1903 du 19 décembre 2011.
 - Circulaire du 2 mars 2012 relative aux AVAP.
 - Loi LCAP n°2016-325 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.
 - Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables.

1.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

L'A.V.A.P. de Saint-Georges-d'Oléron s'applique sur l'ensemble du territoire communal délimité sur les documents graphiques sous la légende : " périmètre de l'A.V.A.P. "

1.2 CADRE JURIDIQUE DE L'AVAP

Les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sont régies par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Loi "Grenelle 2" et le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011.

Une AVAP a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP a un caractère de servitude d'utilité publique et est annexée au Plan Local d'Urbanisme.

Depuis la loi 2016-925 du 7 juillet relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) les dispositifs sont modifiés en matière de du patrimoine avec la création des " Sites Patrimoniaux Remarquables" (SPR).

En particulier, l'article 112, 2^{ème} alinéa de la loi susvisée stipule "... les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et les aires de mise en valeur du patrimoine créés avant la publication de la présente loi deviennent de plein droit des sites patrimoniaux remarquables, au sens de l'article L 631-1 du code du patrimoine, et sont soumis au titre III du livre VI du même code ..."

De plus, l'article 114 du II de la loi LCAP prévoit les mesures transitoires suivantes : " Les projets d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L.642-1 à L. 642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi.

Au jour de leur création, les aires de mise en valeur remarquables de l'architecture et du patrimoine deviennent des sites patrimoniaux remarquables, au sens de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et leur règlement est applicable

dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi. Ce règlement se substitue, le cas échéant, à celui de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable antérieurement."

En conséquence :

La procédure engagée par délibération du conseil Municipal de Saint-Georges d'Oléron du 31 mai 2012, visant à la création d'une AVAP par transformation de la ZPPAUP, est poursuivie jusqu'à son terme suivant les dispositions antérieures à la loi LCAP. Au jour de sa création, l'AVAP deviendra un SPR.

1.3 MODIFICATION DE L'AVAP

Loi LCAP n°2016-325 du 7 juillet 2016 - art 112 - III

Le règlement de l'AVAP peut être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. Cette modification est prononcée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, après consultation de l'architecte des Bâtiments de France et après accord du représentant de l'État dans la région.

1.4 RÉGIME D'AUTORISATION EN AVAP

Loi du 7 juillet 2016 -n°2016-925 art.75 / code du patrimoine L632-1

Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeuble bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis. Ces autorisations peuvent être assorties de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions de l'AVAP.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable.

Les dossiers de demande d'autorisation doivent permettre, aux autorités compétentes ainsi qu'à l'Architecte des Bâtiments de France, d'apprécier de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

Tout dossier de demande d'autorisation doit contenir impérativement une notice présentant la description des matériaux qu'il est envisagé d'utiliser ainsi que les modalités d'exécution de ces travaux. Cette obligation prévue en droit de l'urbanisme pour tous les travaux en AVAP soumis à formalité au titre du droit de l'urbanisme (articles R.431-14 (PC) et R.431-36 (DP) du code de l'urbanisme) a été étendue, par l'article D.642-14 du décret n°2011 -1903, aux projets de travaux soumis à autorisation préalable en application de la loi n°2010-788 art. 28 / L642-6 du code du patrimoine.

Dans le cas d'une intervention sur un édifice existant et suivant l'intérêt de l'immeuble faisant l'objet des travaux, il peut être recommandé au pétitionnaire de réaliser une monographie historique de l'immeuble à partir des sources existantes (Archives municipales et départementales, etc....).

Tous les travaux de démolition en AVAP sont soumis à permis de démolir (art R.421-28 sauf dispenses art R.421-29). Si un projet de construction ou d'aménagement soumis à permis ou à déclaration préalable implique des démolitions, un permis de démolir est obligatoirement déposé.

1.5 CONTESTATION – LITIGES

En cas de désaccord du Maire ou de l'autorité compétente avec l'avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France, le préfet de région émet, après consultation de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA), un avis qui se substitue à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1.6 COMMISSION LOCALE DE L'AVAP

Conformément à la loi n°2010-788 art. 28 / L642-5 et du décret n°2011-1903 art. D642.2, cette instance consultative a pour mission d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, elle peut être consultée par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation sur tout projet d'opération d'aménagement, de construction ou de démolition, notamment lorsque celui-ci nécessite une adaptation mineure des dispositions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Elle a été créée le 31/05/2012 par délibération du Conseil Municipal Saint-Georges-d'Oléron.

Cette commission a été constituée de douze membres répartis comme suit :

- six élus,
- quatre membres extérieurs dont deux membres qualifiés en matière d'architecture et de patrimoine et deux membres qualifiés en termes d'intérêts commerciaux et économiques
- trois représentants de l'état dont un représentant du préfet, un représentant de la D.R.A.C et un représentant de la D.R.E.A.L.

Cette commission est présidée par le Maire de Saint-Georges-d'Oléron. Elle se réunira en mairie à raison d'une séance minimum par an et sur tout dossier requérant son avis. Son règlement intérieur a été validé le 28 janvier 2014. L'Architecte des Bâtiments de France assiste avec voix consultative aux réunions de la CLAVAP.

2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1 EFFETS SUR LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION AUTOUR DES M.H.

Quelle que soit la localisation du monument au sein ou hors du périmètre de l'AVAP, la création de l'AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des monuments historiques sur le territoire de celle-ci. Au-delà, les parties résiduelles de périmètres d'abords continuent de s'appliquer.

Dans cette mesure, il peut y avoir lieu de délimiter l'AVAP de manière à réduire au minimum ces parties résiduelles. Il peut aussi être envisagé de rectifier voire de supprimer ces parties résiduelles par une procédure de périmètre de protection adapté (PPA) en application des articles L.621-30 à L.621-32 et R.621-92 à R.621-96-17 du code du patrimoine.

- Église - classé M.H. : 27/08/1931
- Villa " Blockhaus" - Inscrit au titre des M.H. : 11/12/1992
- Maison Heureuse - Inscrit au titre des M.H. : 23/07/2004
- Écluses à poissons des Sables Vignier - Inscrit au titre des M.H. : 14/06/2012 - Depuis le 18/03/2013 PDA

((Périmètre de Protection Adaptée))

2.2 EFFETS SUR LES SITES INSCRITS ET CLASSÉS

La création d'une AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes de sites classés dans lesquels les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'environnement.

- **Site classé** : île d'Oléron - arrêté du 01/04/2011
- **Sites inscrits** : Ensembles littoraux et marais de l'île d'Oléron - arrêté du 14/05/1970

La création d'une AVAP a pour effet de suspendre, sur le territoire qu'elle concerne, l'application des servitudes de sites inscrits.

2.3 EFFETS SUR LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

L'A.V.A.P. n'apporte pas de modification aux textes en vigueur en matière de protection du patrimoine, en particulier aux obligations de déclaration qu'ils prévoient.

L'AVAP ne subordonne pas l'instruction et la gestion des demandes d'autorisation d'urbanisme ou d'autorisation spéciale à la consultation du Service Régional l'Archéologie, ni à la réalisation des fouilles. Cependant, il est obligatoire d'informer ce service en cas de découvertes fortuites archéologiques.

Tout terrassement ou modification de sol (creusement de cave, de piscines,...) seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie.

En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

Zones d'Archéologie Préventive de Saint-Georges-d'Oléron: arrêté du 28/06/2005

2.4 EFFETS DE L'AVAP SUR LE PLU

L'A.V.A.P. est une servitude du document d'urbanisme ; elle doit à ce titre être annexée au document d'urbanisme en vigueur dans les conditions prévues aux articles L151-43 et L152-7 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, l'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU, permettant d'associer l'approche environnementale de l'AVAP à celle du PLU, le PLU étant exposé aux mêmes objectifs de protection environnementale et de développement durable.

Dans le cas de dispositions différentes entre l'AVAP et le PLU, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Les immeubles de qualité et les trames végétales ont fait l'objet d'approches croisées entre le PLU et l'AVAP. Les éléments qui ne sont pas inclus dans le périmètre de l'AVAP sont intégrés dans le PLU.

2.5 PUBLICITÉ - PRÉ-ENSEIGNES EN AVAP

Toute publicité et installation de pré-enseignes sont interdites dans les AVAP sauf institution d'un Règlement Local de Publicité se traduisant par la création d'une zone de publicité restreinte (Z.P.R.) élaborée sous la conduite du Maire. Une Charte de l'Affichage du Pays Marennes-Oléron a été élaborée en février 2008.

En tout état de cause, les enseignes doivent faire l'objet d'une demande séparée (CERFA 14799*01) accordée après avis de l'ABF.

2.6 EFFETS SUR L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

Loi n°2005-102 du 11 février 2005 - décret 2015-1770 et arrêté du 24 décembre 2015 - arrêté du 23 mars 2016

La réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées exprime le principe "d'accès à tout pour tous". La réglementation s'applique à l'ensemble des établissements recevant du public quel que soit leur activité. Avant le 1^{er} janvier 2015, les établissements doivent avoir engagé des travaux de mise en conformité.

Les parties de bâtiment ou des installations où seront réalisées des travaux de modification, sans changement de destination, doivent respecter les dispositions du neuf et être conformes aux articles R.111-19-2 et 3. Tout manquement à la législation est susceptible de démolition.

Si pour des raisons techniques, il n'est pas possible de respecter la réglementation en matière d'accessibilité, une demande de dérogation doit être déposée auprès de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA).

Le décret 2015-1770 du 24 décembre 2015 concerne les bâtiments d'habitation collectifs et les maisons individuelles neufs.

2.7 PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 art.28 / code du patrimoine L642-1 / Circulaire du 2 mars 2012 - fiche 2 /2-3-1 à 2-3-8

La prise en compte, la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien constituent en elles-mêmes des réponses aux objectifs de développement durable.

En effet, ce patrimoine présente notamment de nombreuses qualités d'économie par une morphologie urbaine propre, par des modes constructifs traditionnels performants (emploi de matériaux locaux, d'inertie thermique importante, ...). L'approche faite au titre du développement durable doit d'abord considérer ce facteur et ne se limiter qu'à des mesures soit correctives en tant que de besoin, soit appropriées au regard des qualités patrimoniales recensées dans le cadre de l'approche architecturale et patrimoniale effectuée à l'occasion du diagnostic.

L'approche environnementale s'appuie sur le PADD du PLU. Elle s'attache essentiellement à relever les éléments qui participent à la démarche de développement durable qu'il convient de prendre en compte dans le cadre d'un traitement du tissu bâti et des espaces assurant la qualité du tissu urbain, sa cohésion, ses compositions,...

Il s'agit donc d'une approche non pas fondamentale mais appliquée qui dégagera principalement des problématiques particulières dont celles relatives aux économies d'énergie et à l'exploitation des énergies renouvelables.

Toute prescription réglementaire relevant du développement durable est notifiée par ce symbole 

3 CONTENU DU DOSSIER DE L'AVAP

Le dossier de l'A.V.A.P. comprend :

- Le diagnostic patrimonial, architectural et environnemental.
- Le rapport de présentation des objectifs de l'Aire auquel est annexé le diagnostic patrimonial, architectural et environnemental.
- Le règlement qui définit les prescriptions à prendre en compte en matière de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.
- Les documents graphiques :
 - Plan général du périmètre de protection.
 - Plans par secteurs

3.1 LA TRAME RÉGLEMENTAIRE

L'A.V.A.P. assure la mise en valeur de l'architecture, du patrimoine et du paysage de la commune de Saint-Georges-d'Oléron.

L'objectif principal est de préserver l'identité des différents ensembles patrimoniaux en encourageant leur mise en valeur et en guidant le développement de la ville.

L'intérêt de l'A.V.A.P. est, à l'image d'un document d'urbanisme, de proposer et d'anticiper les possibilités d'évolution, de construction, de restructuration, pour permettre à la commune de se développer sans mettre à mal ce qui fait son caractère patrimonial et plus particulièrement sa singularité.

La trame réglementaire se structure selon deux grands titres :

1- LES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES A CHAQUE SECTEUR RÉGLEMENTAIRE

Le périmètre général de l'A.V.A.P. se décompose en sous-zones correspondant à des secteurs réglementaires particuliers.

Trois types de zones à caractère patrimonial sont distingués :



Le Secteur Urbain Ancien - SUA



Le Secteur Urbain Périphérique - SUP



Le Secteur Paysager - SP

2- LES PRESCRIPTIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

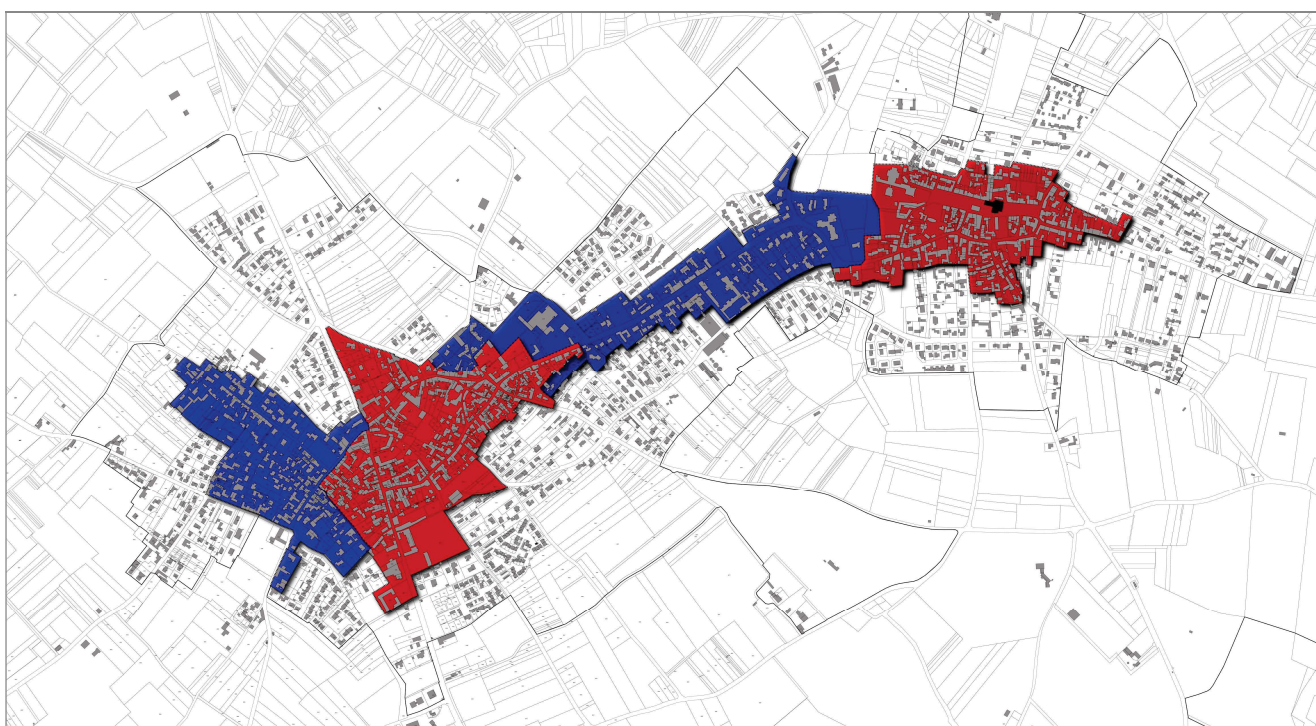
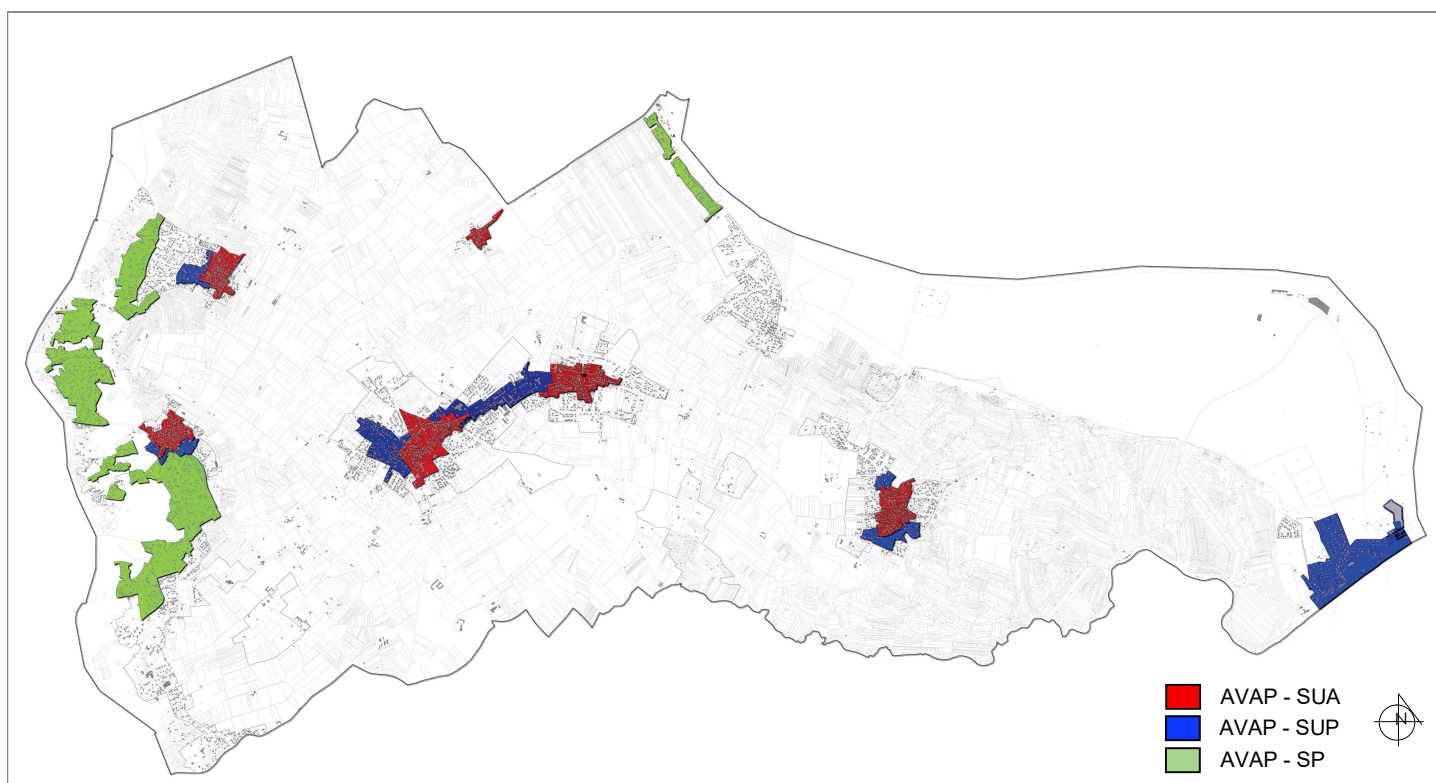
Les constructions ont été identifiées selon leur intérêt et leur qualité lors d'un repérage affiné sur le terrain et en corrélation avec une étude historique.

Cette distinction traduit la volonté de considérer l'intérêt réel d'une construction - pour elle-même ou/et pour son environnement - et d'en cadrer les évolutions (selon une échelle de protections).

A chacune de ces catégories de protection correspond des prescriptions de sauvegarde, de restauration et de mise en valeur.

Sont identifiés également les éléments de mise en valeur du bâti (espaces publics, jardins, plantations,...) et les spécificités urbaines qu'il s'agit de conserver, de mettre en valeur et si nécessaire d'améliorer.

4 PÉRIMÈTRE DE L'AVAP



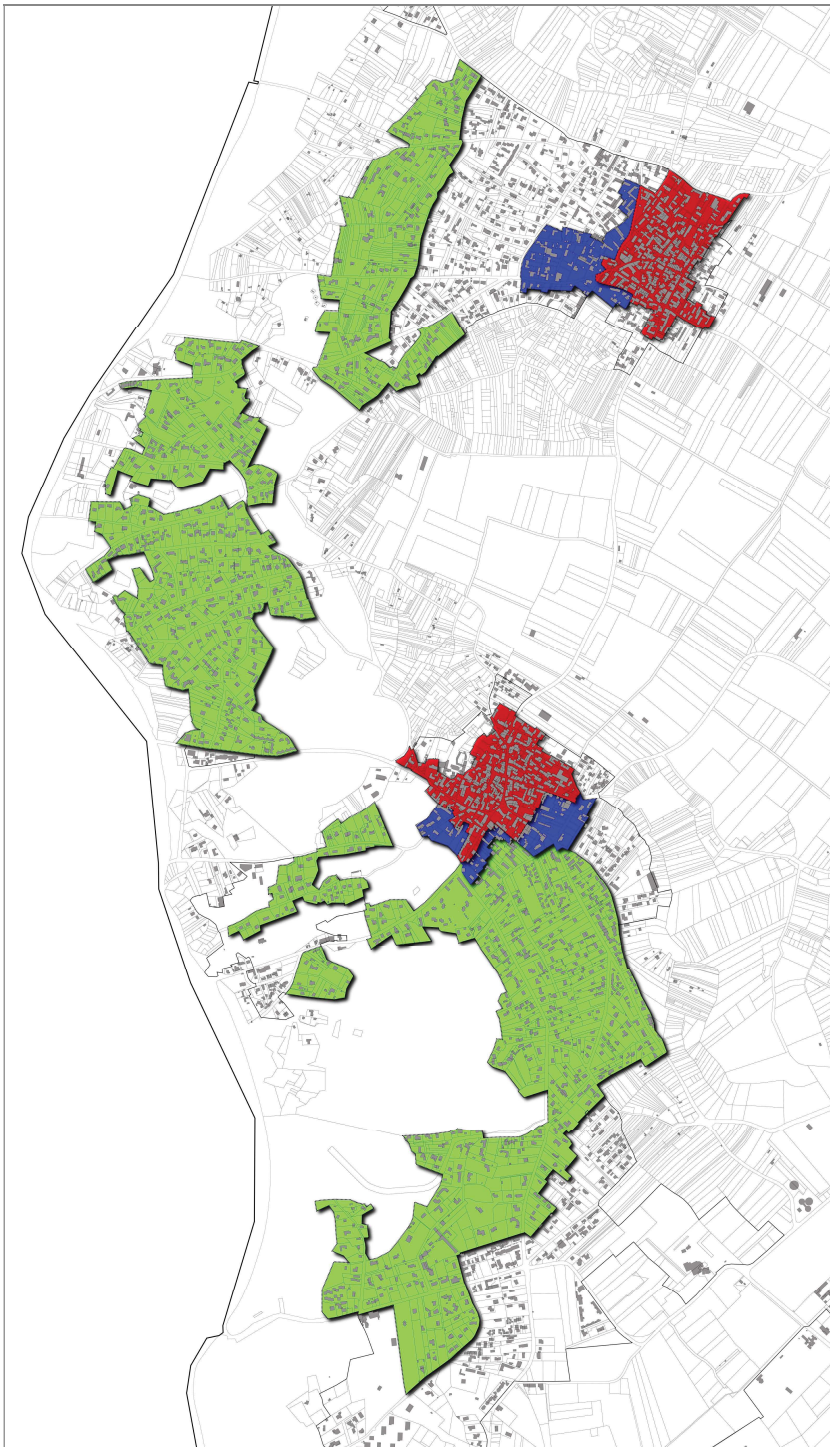
Chéray - Le Trait d'Union - Bourg



Notre Dame en L'Isle



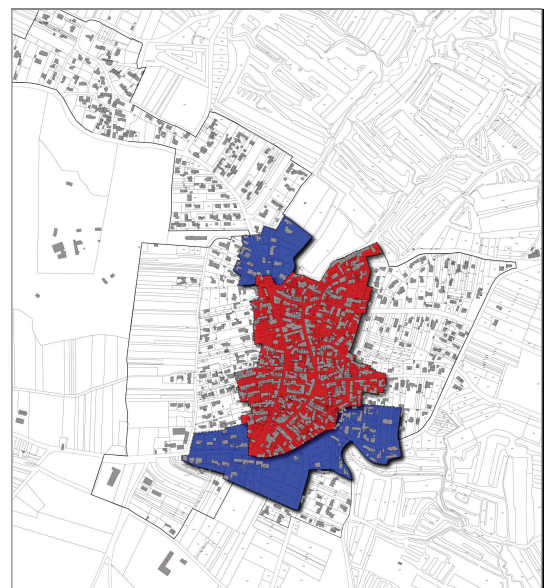
Le Douhet



Chaucre - Domino



Boyardville



Sauzelle

PRESCRIPTIONS PAR SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5 SECTEUR URBAIN ANCIEN - SUA



Localisation

Il comprend tous les noyaux anciens et historiques des pôles urbanisés de la commune de Saint-Georges-d'Oléron :

- le bourg ancien de Saint-Georges-d'Oléron
- le bourg ancien de Chéray
- le bourg ancien de Domino
- le bourg ancien de Chaucre
- le bourg ancien de Sauzelle
- le bourg ancien de Notre Dame en l'Isle

Objectifs

Le Secteur Urbain vise à contrôler l'évolution du tissu urbain dans un souci de mise en valeur des structures urbaines, des typologies architecturales et des espaces publics qui font l'identité spécifique de ce secteur.

Une attention toute particulière en terme de qualité architecturale et urbaine doit donc être requise.

La création architecturale, exprimée dans un cadre urbain et culturel d'intérêt général, peut également permettre d'enrichir le paysage de la ville.

Les règles pour le bâti neuf dans le centre ancien concernent donc essentiellement les dispositions nécessaires à la cohérence de la forme et du paysage urbain.

5.1 ENJEUX ARCHITECTURAUX, URBAINS ET PAYSAGERS:

◆ Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti ancien:

- Respecter la trame urbaine et historique (parcellaire, gabarit, alignement,...),
- Valoriser le patrimoine bâti dans le respect de sa typologie et de ses caractéristiques architecturales,
- Préserver les caractéristiques et les savoir-faire liés aux éléments architecturaux significatifs (menuiseries, ferronneries, décors sculptés, porches,...),
- Valoriser les édifices de qualité dans leur rapport au tissu urbain.

◆ Valoriser le traitement des espaces publics:

- Favoriser la lisibilité et la continuité de l'espace public par une harmonisation des sols et du mobilier urbain,
- Renforcer les espaces publics selon leurs caractéristiques historiques et dans le respect de leurs usages,
- Favoriser un traitement sobre et épuré de l'espace public au bénéfice de l'architecture,
- Développer les liaisons douces et les continuités piétonnes,
- Intégrer le stationnement dans l'espace public par des aménagements limitant leur visibilité.

◆ Intégrer et encadrer les projets urbains nouveaux pour permettre à la ville d'évoluer

- Enrichir le paysage du tissu urbain par des créations architecturales de qualité confortant l'identité spécifique des noyaux anciens.

5.2 ESPACES PUBLICS

Du traitement des espaces publics dépend la qualité de vie d'un quartier. Il convient non seulement de conserver mais aussi d'affirmer le caractère des places et des rues, par des aménagements appropriés.

L'aménagement de ces espaces doit faire l'objet d'un projet d'ensemble qui proposera un traitement spécifique (sol, végétation, mobilier urbain,...).

- L'espace urbain doit être traité avec des matériaux qualitatifs : bordures, caniveaux en pierre ou ton pierre, sols dallés ou pavés, enrobés grenaillés, béton désactivé ou tout autre matériau équivalent.



On limitera cependant les matériaux imperméabilisant le sol empêchant l'écoulement des eaux et son transfert dans le sol.

- Lorsqu'elles existent, les plantations doivent respecter une palette végétale propre au caractère du lieu. Les arbres existants doivent être conservés et les essences traditionnelles locales replantées en cas d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité.

- Les éléments de mobilier et de signalétique doivent être intégrés dans la composition urbaine et paysagère. Ils doivent former un ensemble stylistique homogène.



- L'éclairage public est à intégrer dans un plan général d'aménagement qui tiendra compte des énergies renouvelables. L'objectif consiste à tenir compte à la fois de la qualité des ambiances, de la mise en valeur du patrimoine, de la sécurité des espaces et de la réduction des charges en utilisant des sources économes en énergie. Un intérêt particulier doit être porté à la pollution lumineuse par l'étude d'un meilleur rapport d'efficacité entre le nombre de points lumineux, leur durée de fonctionnement et leur puissance effective.

- Les mâts d'éclairage doivent être proportionnés au gabarit urbain, à leur usage (en privilégiant celui des piétons). L'éclairage doit être orienté vers le sol.



- Des aires de collectes et de tri des déchets doivent être organisées dans un projet global d'aménagement des espaces publics en privilégiant l'enfouissement des containers.

5.3 AIRES PUBLIQUES DE STATIONNEMENT

- Tout projet de stationnement public doit faire partie d'un plan d'ensemble qualitatif. Son aménagement est un élément de valorisation de l'espace public.

- Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

5.4 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les dispositions particulières concernant le patrimoine architectural de ce secteur sont traitées au chapitre "PRESCRIPTIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE" (patrimoine bâti à valeur exceptionnelle, remarquable, élémentaire, bâti non inventorié).

5.4.1 CLÔTURES

Les dispositions particulières concernant les clôtures de ce secteur sont traitées aux chapitres "clôtures" p 65 et "cantons" p 69.

- Les piles d'entrée doivent être réalisées en harmonie avec le mur.

- Les portails non repérés au Plan Réglementaire doivent être réalisés en bois peint.

- Dans le cas de prolongement ou d'une surélévation d'une clôture existante, ses caractéristiques (proportions, matériaux,...) doivent être reprises.

5.4.2 STATIONNEMENT PRIVÉ

- Il ne peut être créé de parkings privés dans des espaces libres (dents creuses) résultant de démolitions d'immeubles.

- la suppression d'un mur de clôture pour créer un espace de stationnement ouvert sur la rue n'est pas autorisée.

5.5 CONSTRUCTIONS NEUVES

Sont considérées comme constructions neuves :

- les constructions nouvelles sur terrain nu ou terrain déconstruit,
- les extensions de constructions existantes,
- les constructions d'annexes : garages, appentis, abris de jardins, vérandas.

5.5.1 PRINCIPE GÉNÉRAL

Les constructions nouvelles doivent clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou du bâtiment transformé.

- Il peut s'agir d'une création architecturale, par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition. Le projet doit justifier de la prise de considération du contexte urbain et de sa capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

- Il peut s'agir d'une architecture qui s'inscrit dans le contexte urbain environnant.

5.5.2 IMPLANTATION - HAUTEUR - VOLUMÉTRIE

L'implantation, l'emprise et les hauteurs des constructions neuves doivent être conformes aux documents d'urbanisme en vigueur.

Toute construction ou projet d'extension dont la nature ou l'aspect est incompatible avec la mise en valeur du tissu patrimonial est interdit.

Les nouvelles constructions doivent prendre en compte le parcellaire traditionnel du quartier. Elles doivent s'implanter en respectant ou en intégrant la logique d'implantation des maisons environnantes.

Des retraits d'implantation peuvent être imposés pour les constructions (principales ou annexes) s'il s'agit de mettre en valeur des éléments de clôture ou des constructions protégées.

- Les déposes partielles de toiture pour y créer des terrasses (tropézienne) ne sont pas autorisées.
- La surélévation est interdite sur les constructions protégées, indiquées sur le document graphique (bâti exceptionnel, remarquable).

5.5.3 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

5.5.3.1 FAÇADES

5.5.3.1.1 MATÉRIAUX :

- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.
- Les murs doivent être enduits avec un mortier teinté dans la masse de tonalité uniforme (ton pierre au blanc).
- La surface doit être traitée simplement de manière homogène sans motifs particuliers. La finition doit être lissée ou talochée. La finition grattée est interdite.
- Toutes les solutions d'isolation de façades et de vitrages sont autorisées à condition d'être intégrées dans une composition de façade architecturée.



Ne sont pas autorisés :

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),
- Les imitations des matériaux traditionnels (fausses briques, fausses pierres, faux pan de bois, etc.),
- Les revêtements en plastique, les bardages en fibrociment,
- les bardages bois visibles de la voie publique.

5.5.3.1.2 PERCEMENTS :

Pour les façades vues de l'espace public et voies privées, les percements, par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent être dans des proportions similaires à celles du bâti traditionnel existant de part et d'autre ou avoisinant, pour des constructions de type traditionnel.

- Les baies doivent être superposées et axées.
- En façades visibles de l'espace public, les fenêtres doivent être :
 - Dans le cas d'une construction traditionnelle, être toujours plus hautes que larges dans une proportion minimum des 2/3.
 - Dans le cas d'une création contemporaine, être intégrées dans une composition d'ensemble.
- Les baies vitrées sont autorisées uniquement sur les façades non visibles de l'espace public.
- Les appuis de fenêtre en tôle pliée sont interdits.

5.5.3.1.3 MENUISERIE :

Pour les façades vues de l'espace public, les menuiseries doivent être en bois peint ou aluminium peint. L'aluminium brossé est interdit.

- Les vitrages doivent être de proportions étroites et verticales.
- Les vitrages finition miroir sont interdits.
- Sur les autres façades, d'autres matériaux sont autorisés. (PVC, résine, ...)
- S'ils ne sont pas visibles de l'espace public, les châssis de type atelier peuvent être autorisés, en serrurerie métallique (acier ou aluminium), peinte de couleur foncée mate sur soubassement en métal de 80cm minimum. Les vitrages doivent être de proportions étroites et verticales.
- Les volets doivent être en bois peint, à lames verticales, se rabattant en façade, sans écharpe, ni barre.
- Ils ne doivent ni être vernis ni peints ton bois.
- Les ferrures doivent être obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets battants, roulants, pare-soleil et tout autre type d'occultation des ouvertures en PVC sont interdits.
- les portes doivent être peintes de la même couleur que les volets (cf. nuancier Communauté de communes de l'île d'Oléron- annexe règlement) ou bien d'un ton légèrement plus foncé. Elles ne doivent ni être vernies ni peintes ton bois.
- Les portes en PVC ou métal peint ne sont pas autorisées.
- Les portes de garage doivent être obligatoirement en bois peint, à lames verticales, sans oculus. Elles ne doivent ni être vernies ni peintes ton bois, mais doivent être peintes de la même couleur que les volets.

5.5.3.1.4 COFFRETS TECHNIQUES :

- Les coffrets techniques posés en façade doivent être intégrés au mur, au droit de l'enduit fini.
- Ils doivent être peints de la teinte du mur support ou de volets.

5.5.3.2 TOITURES

5.5.3.2.1 VOLUMES :

- Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur, tant par la forme que par la teinte, sont interdites.
- la composition générale de la toiture doit être simple, les volumes à deux pans.
- les pentes doivent être comprises entre 28 et 33 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale, sauf extension d'une construction existante dont les pentes seraient différentes.
- les éléments de décors et accessoires d'architecture étrangers à la région ne sont pas autorisés.
- La ligne de faîtage principal doit être parallèle à la rue.
- Les toitures à quatre pans sont interdites.
- Les toitures à brisis ou combles à la Mansart sont interdites.

5.5.3.2.2 MATÉRIAUX

- Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur, tant par la forme que par la teinte, sont interdites.
 - La couverture doit être réalisée en tuile de terre cuite creuses, de tons mélangés (sauf vieillis, brunis, noirs, anthracites et teintes sombres) brouillés, posées sans ordre.
- Il ne doit pas y avoir de débordements de toit sur les murs pignons.
- Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux (faîtage, égouts, rives).
 - Pour les façades vues du domaine public, les gouttières de forme demi-ronde et descentes d'eau doivent être en zinc. Le PVC et l'aluminium sont interdits.
 - L'emploi de matériaux de couverture à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment, de polyéthylène ondulé ou de tôle ondulée n'est pas autorisé.
 - Pour les extensions de bâtiments existants couverts en tuile mécanique, la couverture sera en tuile mécanique avec pente adaptée.
 - Pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardin), la pose de tuiles en chapeau sur des panneaux en fibrociment est autorisée, avec rive et faîtages en tuile creuse en courant et couvrant.

5.5.3.2.3 SOUCHES DE CHEMINÉES :

La souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

5.5.3.2.4 OUVERTURES EN TOITURE :

- Les ouvertures en toiture sont autorisées sur les façades non visibles de l'espace public.
- Leur nombre et leur taille doivent être proportionnés à la surface de la toiture.
- Les châssis de toit, doivent être disposés dans l'axe des baies de façades existantes et à mi-hauteur dans la pente du toit, posés sans saillie par rapport aux tuiles.



5.5.3.2.5 INSTALLATIONS LIÉES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Les panneaux solaires photovoltaïques sont interdits.
- L'installation de panneaux solaires thermiques est autorisée sous réserve :
 - qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et les espaces libres de qualité et d'intérêt repérés au Document Graphique,
 - qu'ils s'inscrivent en harmonie avec la totalité des couvertures,
 - qu'ils suivent la pente de la toiture face au sud,
 - que leur positionnement tienne compte de la composition générale de la façade,
 - que les profils soient de couleur foncée,
 - qu'ils soient totalement encastrés,
 - qu'ils ne dépassent pas 4 m².
- Les pompes à chaleur sont autorisées installées au sol et non visibles de l'espace public.
- L'implantation de récupérateurs d'eau pluviale doit être effectuée de manière non visible depuis l'espace public et/ou pourvus de masques occultants en bardage bois.
- Les cuves de chauffage ou citernes extérieures ne doivent pas être visibles de l'espace public.
- L'implantation d'éoliennes domestiques n'est pas autorisée sur l'ensemble du secteur.

5.5.3.2.6 PARABOLES ET ANTENNES

- Les paraboles et antennes visibles depuis le domaine public sont interdites.

5.5.3.3 VÉRANDAS

- Les serres ou vérandas sont autorisées sur les façades non visibles de l'espace public, en respectant l'ordonnancement de la façade, sous réserve d'une surface maximale de 15 m².
- La structure doit être en bois ou métal peint, les profilés verticaux et ceux de la toiture, alignés.
- La toiture, en tuiles ou en verre transparent, doit reprendre la pente du bâtiment existant.

5.5.3.4 ABRIS DE JARDIN - GARAGES

- Les abris de jardin et garages doivent composer avec l'habitation et son jardin et constituer un projet architectural d'ensemble cohérent.
- Le PVC, le bois vernis, la tôle métallique sont interdits.
- Les produits du commerce sont autorisés uniquement dans le cas où ils ne sont pas visibles du domaine public. Ils doivent être peints. Les abris préfabriqués de type précaire sont interdits.
- Les constructions à usage de stationnement automobile peuvent être implantées à la limite du domaine public lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques.

5.5.3.5 CLÔTURES

- Les nouvelles clôtures doivent être réalisés en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.
- Elles doivent être réalisées soit :

- sous forme de murs de maçonnerie traditionnelle en moellons hourdés au mortier de chaux aérienne ou en pierres sèches,
- en parpaings enduits sur les deux faces dans la même tonalité que les façades de l'habitation. Le couronnement du mur doit être en tuiles de terre cuite creuses. La finition du couronnement doit être arrondie,
- en murs bahuts enduits (ou pierre de taille) surmontés d'une grille de mêmes proportions que celles des murs anciens.
- Elles doivent suivre l'alignement de la voie et avoir des piliers non débordants. Aucun retrait ne peut être autorisé pour un parking de jour.
- Les portails doivent être en bois ou métal peint, à lames verticales et peints de la même couleur que les portes et les volets, d'une hauteur identique à la clôture. Tout autre type de clôture et portail est interdit (pas de PVC).
- Les piliers en matériaux d'imitation pierre ne sont pas autorisés.

5.5.3.6 PISCINES

- Les piscines et leurs abords (terrasses, appentis techniques) doivent constituer un véritable projet d'architecture en cohérence avec l'habitation et son jardin.
- Elles doivent être conçues en affleurement par rapport au sol naturel.
- La teinte du revêtement doit être en accord avec le contexte naturel.
- Les abords de piscines doivent être limitée en surface (1m autour du bassin).

5.6 FAÇADES COMMERCIALES

Toute prescription pour la création, l'aménagement ou la modification des commerces s'appuiera sur la Charte des Commerces du Pays Marennes-Oléron.

5.6.1 COMMERCE EXISTANTS

5.6.1.1 ENSEIGNES

Toute installation d'enseignes et de plaques professionnelles est soumise à autorisation.
Les prescriptions s'appuieront sur la Charte de l'affichage du Pays Marennes-Oléron.

5.6.2 TRANSFORMATION DE COMMERCE EN HABITATION

- Toute transformation ou création d'ouverture doit respecter les alignements des baies existantes des niveaux supérieurs. Les ouvertures doivent reprendre les proportions traditionnelles du bâti oléronnais.
- L'ensemble des menuiseries sera en bois peint ou aluminium peint. L'aluminium brossé est interdit.

5.7 RÉSEAUX- INSTALLATIONS TECHNIQUES

- L'installation et l'extension des réseaux doivent se faire dans le respect des caractéristiques architecturales des constructions.
- Les réseaux électriques et télécommunication doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des fourreaux fixés sur les façades.

- La desserte par les réseaux, qu'il s'agisse des alimentations (eau, électricité, téléphone, ...) ou des évacuations (assainissement) doit s'effectuer de la façon la plus discrète possible :
 - La traversée de rue doit s'effectuer en souterrain.
 - Les gaines, fourreaux, fils apparents sur les façades doivent être encastrés, peints ou dissimulés par des caches intégrés à la modénature de la façade.
- Les transformateurs doivent être intégrés dans les volumes bâtis.
- Les coffrets EDF/GDF- Eau doivent être encastrés en partie basse des façades derrière un volet en bois peint en harmonie avec le traitement de la façade.
- L'impact visuel de mini-éoliennes tend à dégrader l'image patrimoniale du secteur urbain. Il est donc interdit d'en installer dans le périmètre de l'A.V.A.P.



6 SECTEUR URBAIN PÉRIPHÉRIQUE- SUP

Localisation

- Boyardville
- Trait d'Union

Secteurs d'extension des bourgs anciens :

- Chéray
- Domino
- Chaucre
- Sauzelle

Objectifs

Ce sont des secteurs déjà urbanisés dont il s'agit de contrôler l'évolution du bâti et de la trame urbaine dans un souci d'intégration paysagère.

Sont déclinés les grands principes de composition générale (volume et mode d'implantation, nature des clôtures, ouverture sur le paysage ...).

6.1 ENJEUX ARCHITECTURAUX, URBAINS ET PAYSAGERS:

◆ Valoriser les séquences d'approche des noyaux anciens :

- Contrôler l'évolution du bâti et de la trame urbaine dans un souci d'intégration paysagère.
- Préserver et valoriser l'aspect paysager des quartiers de transition vers les centres- bourgs.
- Conforter la cohérence architecturale et urbaine des quartiers de transition et entrées de ville vers les tissus urbains anciens.
- Donner un cadre à la construction neuve dans un tissu déjà constitué en favorisant la création architecturale.

◆ Valoriser les espaces publics:

- Améliorer le traitement de l'espace public des entrées de ville.
- Diminuer les effets de banalisation par un traitement qualitatif de la limite entre espace public et espace privé, notamment les clôtures.

6.2 ESPACES PUBLICS

Du traitement des espaces publics dépend la qualité de vie d'un quartier. Il convient non seulement de conserver mais aussi d'affirmer le caractère des places et des rues, par des aménagements appropriés.

L'aménagement de ces espaces doit faire l'objet d'un projet d'ensemble qui proposera un traitement spécifique (sol, végétation, mobilier urbain,...).

- L'espace urbain doit être traité avec des matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation du sol afin de favoriser l'écoulement des eaux.



- Les plantations doivent respecter une palette végétale propre au caractère du lieu. Les arbres existants doivent être conservés et les essences traditionnelles locales replantées en cas d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité.

Les éléments de mobilier et de signalétique doivent être intégrés dans la composition urbaine et paysagère. Ils doivent former un ensemble stylistique homogène.



- L'éclairage public est à intégrer dans un plan général d'aménagement qui tiendra compte des énergies renouvelables.

L'objectif consiste à tenir compte à la fois de la qualité des ambiances, de la mise en valeur du patrimoine, de la sécurité des espaces et de la réduction des charges en utilisant des sources économes en énergie. Un intérêt particulier doit être porté à la pollution lumineuse par l'étude d'un meilleur rapport d'efficacité entre le nombre de points lumineux, leur durée de fonctionnement et leur puissance effective.



- Des aires de collectes et de tri des déchets doivent être organisées dans un projet global d'aménagement des espaces publics en privilégiant l'enfouissement des containers.

6.3 AIRES PUBLIQUES DE STATIONNEMENT

- Tout projet de stationnement public doit faire partie d'un plan d'ensemble qualitatif. Son aménagement est un élément de valorisation de l'espace public.
- Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

6.4 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les dispositions particulières concernant le patrimoine architectural de ce secteur sont traitées au chapitre "PRESCRIPTIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE" (patrimoine bâti à valeur exceptionnelle, remarquable, élémentaire, bâti non inventorié).

6.4.1 CLÔTURES

Les dispositions particulières concernant les clôtures de ce secteur sont traitées aux chapitres "clôtures" p 65 et "cantons" p 69.

- Les piles d'entrée doivent être réalisées en harmonie avec le mur.
- Les portails non repérés au Plan Réglementaire doivent être réalisés en bois peint ou métal peint.
- Dans le cas de prolongement ou d'une surélévation d'une clôture existante, ses caractéristiques (proportions, matériaux,...) doivent être reprises.

6.4.2 STATIONNEMENT PRIVÉ

- La suppression d'un mur de clôture pour créer un espace de stationnement ouvert sur la rue n'est pas autorisée.

6.5 CONSTRUCTIONS NEUVES

Sont considérées comme constructions neuves :

- Les constructions nouvelles sur terrain nu ou terrain déconstruit.
- Les extensions de constructions existantes.
- Les constructions d'annexes : garages, appentis, abris de jardins, vérandas.

6.5.1 PRINCIPE GÉNÉRAL

Les constructions nouvelles doivent clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture dominante du secteur ou du bâtiment transformé.

-Il peut s'agir d'une création architecturale, par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition. Le projet doit justifier de la prise en considération du contexte urbain et de sa capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

- Il peut s'agir d'une architecture qui s'inscrit dans le contexte urbain environnant.

6.5.2 IMPLANTATION - HAUTEUR - VOLUMETRIE

- L'implantation, l'emprise et les hauteurs des constructions neuves doivent être conformes aux documents d'urbanisme en vigueur.
- Les déposes partielles de toiture pour y créer des terrasses (tropézienne) ne sont pas autorisées.
- La surélévation est interdite sur les constructions protégées, indiquées sur le document graphique (bâti exceptionnel, remarquable).

6.5.3 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

6.5.3.1 FAÇADES

6.5.3.1.1 MATÉRIAUX :

- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.
- Les murs doivent être enduits avec un mortier teinté dans la masse de tonalité uniforme. La surface doit être traitée simplement de manière homogène sans motifs particuliers. La finition doit être lissée ou talochée.
- Toutes les solutions d'isolation de façades et de vitrages sont autorisées à condition d'être intégrées dans une composition de façade architecturée.



Ne sont pas autorisés :

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton).
- Les imitations des matériaux traditionnels (fausses briques, fausses pierres, faux pan de bois, etc.).
- Les revêtements en plastique, les bardages en fibrociment.
- les bardages bois visibles de la voie publique.

Des bardages bois peints sont autorisés pour les constructions annexes (garages, abris, ...).

6.5.3.1.2 PERCEMENTS :

Pour les façades vues de l'espace public, les percements, par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent être dans des proportions similaires à celles du bâti traditionnel existant de part et d'autre ou avoisinant, pour des constructions de type traditionnel.

- En façades visibles de l'espace public, les fenêtres doivent être :
 - Dans le cas d'une construction traditionnelle, être toujours plus hautes que larges dans une proportion minimum des 2/3.
 - Dans le cas d'une création contemporaine, être intégrées dans une composition d'ensemble.
- Les appuis de fenêtre en tôle pliée sont interdits.

6.5.3.1.3 MENUISERIE :

Pour les façades vues de l'espace public, les menuiseries doivent être en bois peint ou aluminium laqué mat. L'aluminium brossé est interdit.

- Les menuiseries doivent être peintes (cf. nuancier Communauté de communes de l'île d'Oléron - annexe règlement). Les vernis et lasures ne sont pas autorisés.
- Les vitrages finition miroir sont interdits.
- Sur les autres façades, d'autres matériaux seront autorisés (PVC, résine,...).
- Les vitrages doivent être de proportions étroites et verticales.
- Les menuiseries (châssis ouvrants, dormants) doivent être posées en feuillure de l'ébrasement intérieur.
- Les châssis de type atelier peuvent être autorisés, en serrurerie métallique (acier ou aluminium), peinte de couleur foncée mate sur soubassement en métal, s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.
- Les volets doivent être en bois peint, à lames verticales, se rabattant en façade, sans écharpe, ni barre.
- Les volets battants, roulants, pare-soleil et tout autre type d'occultation des ouvertures en PVC sont interdits.
- Les portes doivent être en bois peint. Les portes en PVC ou métal peint ne sont pas autorisées.
- Les portes de garage doivent être en métal ou bois peint, de la même couleur que les volets, sans oculus. Elles ne doivent ni être vernies ni peintes ton bois.

6.5.3.1.4 COFFRETS TECHNIQUES :

- Les coffrets techniques posés en façade doivent être intégrés au mur, au droit de l'enduit fini.
- Ils doivent être peints de la teinte du support ou des volets.

6.5.3.2 TOITURES

6.5.3.2.1 VOLUMES :

Toiture traditionnelle :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes seront à deux pans ou à deux pans et croupes.
- Les pentes doivent être comprises entre 28 et 33 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale, sauf extension d'une construction existante dont les pentes seraient différentes.
- Les éléments de décors et accessoires d'architecture étrangers à la région ne sont pas autorisés.
- La ligne de faîtage principal doit être parallèle à la rue.
- Les toitures à quatre pans sont interdites.
- Les toitures à brisis ou combles à la Mansart sont interdites.

Toiture terrasse :

- La création d'une construction entièrement couverte de toiture terrasse est autorisée.
- La création de toitures terrasses techniques est admise sous réserve de masquer les éléments techniques.
- Elles doivent avoir un traitement de surface de qualité (bac-acier, zinc, toitures végétalisées, ...).
- Les skydômes sont interdits.

6.5.3.2.2 MATÉRIAUX

Dans le cas d'une construction traditionnelle :

La couverture doit être réalisée en tuile de terre cuite creuses (tiges de botte), de tons mélangés (sauf vieillis, brunis, noirs, anthracites et teintes sombres) brouillés, posées sans ordre. Les courants à fond plat sont autorisés mais la tuile d'égout doit être obligatoirement ronde.

- Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux (faîtage, égouts, rives).

- Pour les façades vues de l'espace public, les gouttières de forme demi-ronde et descentes d'eau doivent en zinc. Le PVC et l'aluminium n'est pas autorisé.
- L'emploi de matériaux de couverture à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment, de polyéthylène ondulé ou de tôle ondulée n'est pas autorisé.
- Pour les extensions de bâtiments existants couverts en tuile mécanique, la couverture sera en tuile mécanique avec pente adaptée.
- Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux hydraulique (faîtage, égouts, rives).
- Les gouttières de forme demi-ronde et descentes d'eau doivent être en zinc. Le PVC n'est pas autorisé.
- Pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardin) la pose de tuiles en chapeau sur des panneaux en fibrociment est autorisée, avec rive et faîtages en tuile creuse en courant et couvrant.

6.5.3.2.3 SOUCHES DE CHEMINÉES :

La souche doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

6.5.3.2.4 OUVERTURES EN TOITURE :

- Les châssis de toiture sont autorisés non visibles de l'espace public.
- Leur nombre et leur taille doivent être proportionnés à la surface de la toiture.
- Les châssis de toit, doivent être disposés dans l'axe des baies de façades existantes et à mi-hauteur dans la pente du toit, posés sans saillie par rapport aux tuiles.
- Les verrières de type atelier sont autorisées en serrurerie métallique (acier ou aluminium), peinte de couleur foncée mate. Les vitrages doivent être de proportions étroites et verticales.



6.5.3.2.5 INSTALLATIONS LIÉES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Les panneaux solaires photovoltaïques sont interdits.
- L'installation de panneaux solaires thermiques est autorisée sous réserve :
 - qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
 - qu'ils s'inscrivent en harmonie avec la totalité des couvertures,
 - qu'ils suivent la pente de la toiture face au sud,
 - que leur positionnement tienne compte de la composition générale de la façade,
 - que les profils soient de couleur foncée,
 - qu'ils soient totalement encastrés,
 - qu'ils ne dépassent pas 4 m².
- Dans tous les cas, une insertion doit être présentée afin d'apprécier la qualité du projet.
- Les pompes à chaleur ne doivent pas être apparentes depuis l'espace public.
- L'implantation de récupérateurs d'eau pluviale doit être effectuée de manière non visible depuis l'espace public et/ou pourvus de masques occultants en bardage bois
- Les cuves de chauffage ou citernes extérieures doivent, de préférence, être enterrées ou posées au sol et dissimulées par une haie végétale ou une clôture en bois. En aucun cas, elles ne doivent pas être visibles de l'espace public.

6.5.3.2.6 PARABOLES ET ANTENNES

- Les paraboles et antennes visibles depuis le domaine public sont interdites.

6.5.3.3 VÉRANDAS

- Les serres ou vérandas sont autorisées sur les façades non visibles de l'espace public, en respectant l'ordonnancement de la façade, sous réserve d'une surface maximale de 15 m².
- La structure doit être en bois ou en métal peint, les profilés verticaux et de toiture alignés.
- La toiture, en tuiles ou en verre transparent, doit reprendre la pente du bâti existant.

6.5.3.4 ABRIS DE JARDIN - GARAGES

- Les abris de jardin et garages doivent composer avec l'habitation et son jardin et constituer un projet architectural d'ensemble cohérent.
- Le PVC, le bois vernis, la tôle métallique sont interdits.
- Les produits du commerce sont autorisés uniquement dans le cas où ils ne sont pas visibles de l'espace public. Ils doivent être peints. Les abris préfabriqués de type précaire sont interdits.

6.5.3.5 CLÔTURES

- Les nouvelles clôtures doivent être traitées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants.
 - Elles doivent être réalisées soit :
 - Sous forme de murs de maçonnerie traditionnelle en moellons hourdés au mortier de chaux aérienne.
 - En parpaings enduits sur les deux faces dans la même tonalité que les façades de l'habitation.
 - Le couronnement du mur doit être en tuiles de terre cuite creuses. La finition du couronnement doit être arrondie.
 - La hauteur de ces murs ne doit pas excéder 1,40m - Toutefois si des murs plus hauts existent aux alentours, les murs peuvent être exhausés jusqu'à 1,65m.
 - D'une clôture végétale composée d'un grillage doublé d'arbustes plantés en haie, choisis au sein d'une palette végétale limitée (cf. palette végétale Communauté de communes de l'île d'Oléron - annexe règlement) afin de créer une homogénéité de l'espace urbain qu'elles bordent (tamaris, filaria, églantiers, prunelliers, pourpiers de mer, caraga arborescens, baguenaudiers, sureaux...).
- Elles ne doivent pas être doublées de brandes ou tout autre matériau visant à les rendre opaques.
- Le pied des murs peut être planté de vivaces (iris, hosta, sauges, santolines, saxifrages, thym, menthe, ...).
- Ces murs peuvent servir de support pour des plantes grimpantes (passiflore, vigne vierge, bignone, glycine, actinidia, clématite, jasmin, chèvrefeuille, rosier, ...) ou des arbres fruitiers palissés.
- Des grands arbustes ou de petits arbres peuvent déborder du mur haut (mimosa, figuier, lilas, prunier, ...).

Les essences banalisées et présentant un trop grand développement doivent être évitées de même que les plantes présentant une dangerosité pour la sécurité des piétons.

Toute haie monospécifique de végétaux persistants et caduques est interdite.

- Elles doivent suivre l'alignement de la voie et avoir des piliers non débordants. Aucun retrait ne peut être autorisé pour un parking de jour.
- Les portails doivent être en bois peint ou métal peint, à lames verticales et peints de la même couleur que les portes et les volets, d'une hauteur identique à la clôture. Tout autre type de clôture et portail est interdit (pas de PVC).
- Les piliers en matériaux d'imitation pierre ne sont pas autorisés.

6.6 FACADES COMMERCIALES

Toute prescription pour la création, l'aménagement ou la modification des commerces s'appuieront sur la Charte des Commerces du Pays Marennes-Oléron.

6.6.1 COMMERCES EXISTANTS

6.6.1.1 ENSEIGNES

Toute publicité et préenseigne sont interdites sur l'ensemble de l'AVAP. Toute installation d'enseignes et de plaques professionnelles est soumise à autorisation.

Les préconisations s'appuieront sur la Charte de l'affichage du Pays Marennes Oléron.

6.6.2 TRANSFORMATION DE COMMERCES EN HABITATION

- Toute transformation ou création d'ouverture doit respecter les alignements des baies existantes des niveaux supérieurs. Les ouvertures doivent reprendre les proportions traditionnelles du bâti oléronnais.
- L'ensemble des menuiseries doit être en bois peint ou aluminium peint. L'aluminium brossé est interdit.

6.7 RÉSEAUX - INSTALLATIONS TECHNIQUES

- L'installation et l'extension des réseaux doivent se faire dans le respect des caractéristiques architecturales des constructions.
- Les réseaux électriques et télécommunication doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des fourreaux fixés sur les façades.
- La desserte par les réseaux, qu'il s'agisse des alimentations (eau, électricité, téléphone, ...) ou des évacuations (assainissement) doit s'effectuer de la façon la plus discrète possible :
- La traversée de rue doit s'effectuer en souterrain.
- Les gaines, fourreaux, fils apparents sur les façades doivent être encastrés, peints ou dissimulés par des caches intégrés à la modénature de la façade.
- Les transformateurs doivent être intégrés dans les volumes bâtis.
- les coffrets EDF/GDF- Eaux doivent être encastrés en partie basse des façades et devront être dissimulés derrière un volet en bois peint, en harmonie avec le traitement de la façade.
- L'impact visuel de mini-éoliennes tend à dégrader l'image patrimoniale du secteur urbain. Il est donc interdit d'en installer dans le périmètre de l'A.V.A.P.

7 SECTEUR PAYSAGER -SP



Localisation

Il correspond à l'urbanisation diffuse en dehors des villages constituée d'un bâti récent sous massif boisé :

- La Zone littorale de Chaucre
- La Zone Sud de Domino
- Le Douhet
- Les Zones littorales de :
 - La Conche aux lièvres
 - Les Epinousses

Objectifs

Le Secteur Paysager vise à contrôler la conservation des massifs boisés disparaissant en raison d'une urbanisation récente en mettant en œuvre un urbanisme garant de l'équilibre foncier tout en protégeant les espaces naturels sensibles (corridors écologiques).

Tout projet de construction doit veiller à protéger la végétation existante, (haies, arbres de haute tige,...) ainsi que le maintien de la perméabilité des sols.

7.1 ENJEUX ARCHITECTURAUX, URBAINS ET PAYSAGERS:


◆ Gérer l'interface entre domaine privé et domaine public

- Maintenir et mettre en valeur les perspectives paysagères boisées du secteur en préconisant un recul des constructions par rapport à l'espace public.
- Constituer des limites parcellaires qualitatives par l'encadrement des modifications et créations de clôtures privées.

◆ Préserver l'écrin de verdure

- Maintenir et renforcer le caractère naturel des secteurs par la préservation de la végétation.
- Entretenir et valoriser les boisements par une gestion raisonnée

7.2 ESPACES PUBLICS

- Les plantations doivent respecter une palette végétale propre au caractère du lieu. Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible et les essences traditionnelles (pins, chênes verts, cyprès...) replantées en cas d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité.
 - Tout abattage ou arrachage susceptible d'en modifier l'aspect sans raison sanitaire ou de sécurité n'est pas autorisé.
 - L'accord sur la suppression pour raisons sanitaires ou de sécurité est assorti d'une exigence de replantation d'espèces identiques ou équivalentes.
 - Les éléments de mobilier et de signalétique doivent être intégrés dans la composition urbaine et paysagère. Ils doivent former un ensemble stylistique homogène.
 - L'éclairage public est à intégrer dans un plan général d'aménagement qui doit tenir compte des énergies renouvelables.
-  L'objectif consiste à tenir compte à la fois de la qualité des ambiances, de la mise en valeur du patrimoine, de la sécurité des espaces et de la réduction des charges en utilisant des sources économes en énergie. Un intérêt particulier doit être porté à la pollution lumineuse par l'étude de meilleur rapport d'efficacité entre le nombre de points lumineux, leur durée de fonctionnement et leur puissance effective.
- Des aires de collectes et de tri des déchets doivent être organisées dans un projet global d'aménagement des espaces publics en privilégiant l'enfouissement des conteneurs.

7.3 AIRES PUBLIQUES DE STATIONNEMENT

- Tout projet de stationnement public doit faire partie d'un plan d'ensemble qualitatif.
- Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain public.

7.4 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les dispositions particulières concernant le patrimoine architectural de ce secteur sont traitées au chapitre "PRESCRIPTIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE" (patrimoine bâti à valeur exceptionnelle, remarquable, élémentaire, bâti non inventorié).

7.4.1 CLÔTURES

- Les portillons et portails doivent être en bois ou métal peint de forme simple et peints de même coloris que les portes et les volets.
- La suppression d'un mur de clôture pour créer un espace de stationnement non clos ouvert sur la rue n'est pas autorisée.
- Seuls sont autorisées les grillages souples doublé d'une haie ou non d'espèces locales variées.
- Les panneaux grillagés rigides sont interdits.
- Les haies monospécifiques en alignement : thuyas, fusain, etc. ou composées de végétaux exotiques sont interdites.

7.5 CONSTRUCTIONS NEUVES

Sont considérées comme constructions neuves :

- les constructions nouvelles sur terrain nu ou terrain déconstruit,
- les extensions de constructions existantes,
- les constructions d'annexes : garages, abris de jardin, appentis, ...
- Tout projet doit veiller à préserver :
 - la végétation existante, notamment les arbres à haute tige. Tout abattage doit faire l'objet d'une autorisation,
 - la perméabilité des sols.

7.5.1 PRINCIPE GÉNÉRAL

Les constructions nouvelles doivent clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture dominante du secteur ou du bâtiment transformé.

- Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle, par les techniques constructives et les matériaux.

Le projet doit justifier de la prise de considération du contexte urbain et de sa capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire.

- Il peut s'agir d'une architecture qui s'inscrit dans le contexte urbain environnant.

7.5.2 IMPLANTATION - HAUTEUR - VOLUMÉTRIE

- L'implantation, la hauteur et la volumétrie des constructions neuves doivent être conformes aux documents d'urbanisme en vigueur.

7.5.3 CLÔTURES

- Les clôtures donnant sur l'espace public doivent être réalisées en grillages souples doublée d'arbustes plantés en haie, choisis au sein d'une palette végétale limitée (cf. palette végétale Communauté de communes de l'île d'Oléron - annexe règlement) afin de créer une homogénéité de l'espace public qu'elles bordent (tamaris, filaria, églantiers, prunelliers, pourpiers de mer, caraga arborescens, baguenaudiers, sureaux...).
- Toute haie monospécifique de végétaux persistants et caduques est interdite.
- Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituée d'un grillage ou d'une haie.
- Elles doivent suivre l'alignement de la voie et avoir des piliers non débordants. Aucun retrait ne peut être autorisé pour un parking de jour.
- Les portillons et portails doivent être en bois ou métal peint de forme simple et peints de même coloris que les portes et les volets, d'une hauteur identique à la clôture. Tout autre type de clôture et portail est interdit (pas de PVC).
- Ne sont pas autorisées :
 - les clôtures maçonnées,
 - les clôtures réalisées à l'aide d'éléments de type palplanches de béton,
 - les portails et clôtures en bois vernis ou en matériaux plastiques type PVC,
 - les palissades bois,
 - les éléments de clôtures pleins type panneaux, brandes, canisses, paillages, ...
 - les grillages non doublés d'une haie.
 - Les piliers en matériaux d'imitation pierre.

7.5.4 ESPACES PAYSAGERS PRIVÉS

Le couvert végétal doit être préservé et entretenu sur l'ensemble du secteur SN.

Le long des espaces publics

- Une silhouette végétale continue dans la bande de 5 mètres bordant l'espace public doit être constituée d'arbres de hautes tiges (cf. palette végétale Communauté de communes de l'île d'Oléron - annexe règlement) afin de conserver et renforcer l'environnement naturel et boisé du secteur.

Sur l'unité foncière

- Il est obligatoire de développer les espaces boisés (arbres de haute tige accompagnés d'arbustes de moyenne tige), à raison d'1 arbre par 50m² de surface libre, pour préserver le cadre bâti dans son environnement naturel.
- Tout abattage ou arrachage susceptible d'en modifier l'aspect sans raison sanitaire ou de sécurité n'est pas autorisé.
- Si une construction nouvelle nécessite l'abattage d'arbres, les sujets doivent être remplacés impérativement par des arbres de hautes tiges d'essences locales.
- Les plantations nouvelles doivent être choisies parmi les espèces de végétaux proposés dans la palette végétale de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron (cf. annexe règlement).
- Afin de limiter l'imperméabilisation totale des terrains, les sols doivent être maintenus en espaces naturels à l'exception des allées et voies de desserte.- Les aires de stationnement doivent être limitées en surface, en utilisant des matériaux poreux et naturels ou traités en espaces végétalisés.

PRESCRIPTIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

8 LE PATRIMOINE BÂTI A VALEUR EXCEPTIONNELLE



Définition

Cette nomenclature recense tous les bâtiments anciens non protégés au titre des Monuments Historiques qui marquent le territoire urbain, paysager et les perspectives remarquables par leur qualité architecturale et leur volumétrie structurante.

Ces constructions témoignent des activités qui ont structuré le territoire et qui ont marqué son histoire et son évolution. D'un volume, d'un mode constructif particulier, elles constituent, en général, un point de repère qui s'inscrit dans l'urbain ou le paysage.

Enjeux - orientations

Ces édifices contribuent fortement à l'intérêt et à la valeur de la ville et s'inscrivent dans la mémoire collective. L'objectif est de les conserver, ne pas les dénaturer mais les restaurer dans le respect de leur écriture architecturale.

8.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Ces constructions doivent être maintenues. La démolition des constructions ou parties de construction constitutives de l'unité bâtie n'est pas autorisée.

Des modifications mineures peuvent être admises si elles contribuent à améliorer la qualité architecturale de la construction ou ne viennent pas perturber les éléments de composition qui en font son intérêt, à savoir :

- l'aspect général du parement de façade,
- l'ordonnancement de la façade,
- les caractéristiques architecturales telles que menuiseries, portes, volets....
- La démolition des annexes et extensions parasites est préconisée.

- La qualité architecturale et la valeur patrimoniale d'un immeuble sont, notamment, fonction de la composition et de l'ordonnancement de sa façade, toute restitution ou suppression d'éléments doit faire l'objet d'une justification argumentée, basée sur des recherches historiques.

- Les techniques à mettre en œuvre doivent alors respecter de la manière la plus fidèle possible les façons de faire de l'époque de la construction.

.La restauration en l'état d'origine concerne tous les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- Volumétrie générale,
- Toiture : volumes et matériaux,
- Façade : volume, percements, modénature, matériaux et couleurs,
- Menuiseries : matériaux et format,
- Ferronnerie et serrurerie : matériaux et dessins,
- Les éléments d'accompagnement (clôtures, abords paysagers, ...) lorsqu'ils forment avec l'édifice protégé un ensemble cohérent de qualité.

Si les édifices portés à conserver, ne peuvent l'être dans la totalité en raison d'un état de délabrement dûment expertisé, une conservation partielle peut être envisagée si les parties conservées s'intègrent dans un projet qui respecte la composition architecturale des façades protégées et adopte des dispositions architectoniques susceptibles de les mettre en valeur.

8.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

La restauration doit faire l'objet du plus grand soin selon les règles suivantes :

8.2.1 TOITURE

8.2.1.1 VOLUMES:

- D'une manière générale, il convient de respecter les formes et aspect des toitures d'origine de la construction.
- La modification des toitures, sauf restitution d'un état initial connu ou amélioration de l'aspect architectural, n'est pas autorisée.
- La surélévation des immeubles ou la transformation des combles, sauf restitution d'un état antérieur reconnu ou amélioration flagrante de l'aspect n'est pas autorisée.

8.2.1.2 MATÉRIAUX :

Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu.

8.2.1.3 OUVERTURES EN TOITURE :

- Seuls les châssis, non visibles de l'espace public, de faible dimension, plus hauts que larges, alignés dans le plan strict de la toiture, sont autorisés et limités à un seul par pan de toiture. Ils doivent être d'un modèle entièrement encastré dans l'épaisseur de la couverture, sans saillie par rapport aux tuiles et ardoises et sans volet extérieur.
- Ils doivent être axés sur les ouvertures de façade, leurs dimensions n'excédant pas 40cm x 60 cm pour les toitures et en tuiles (canal et mécaniques) et 78x98 cm pour les toitures en ardoises.



8.2.1.4 PANNEAUX SOLAIRES :

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont interdits.

8.2.1.5 DÉCORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faitage, les lambrequins de rives doivent être conservés et entretenus. Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, ils doivent être remplacés à l'identique.

8.2.1.6 SOUCHES DE CHEMINÉE :

- Les souches de cheminées existantes doivent être conservées et restaurées. En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les mêmes matériaux, en respectant les finitions.
- Pour les cheminées neuves : la souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faitage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).
- Les mitrons doivent être en terre cuite ou remplacés par des tuiles canal de récupération, posées debout.

8.2.1.7 ZINGUERIE :

Elle doit être en zinc. Le PVC et l'aluminium sont interdits. Le zinc peint et l'aluminium peint sont interdits.

8.2.2 FAÇADE

Avant toute intervention sur la façade d'un immeuble, il convient d'en analyser la composition et l'ordonnancement. La qualité architecturale et la valeur patrimoniale d'un immeuble sont notamment fonction de la composition de sa façade ; toute restitution ou suppression d'éléments doit faire l'objet d'une justification argumentée basée sur des recherches historiques.

8.2.2.1 PERCEMENTS

- Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions originelles.
- La modification des baies en rez-de-chaussée et aux étages, notamment sous la forme de larges baies (vitrines, garages) dans une dimension autre que le type de percement originel n'est pas autorisé.
- Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

8.2.2.2 MATÉRIAUX



- L'isolation extérieure du bâti n'est pas autorisée hormis l'utilisation d'enduits isolants qui seront réservés aux surfaces destinées à être enduites et à condition de ne pas remettre en cause la composition architecturale de la construction.

- Pierre de taille :

- Les maçonneries en pierre de taille appareillées doivent être conservées, nettoyées, restaurées ou restituées.
- Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites.
- Le nettoyage des façades de pierre de taille doit être réalisé en recourant à des techniques douces.
- Le ravalement ne doit pas dénaturer la modénature de la façade (conservation à l'identique des profils et des sculptures).
- Dans le cadre des réparations ou remplacements, les pierres utilisées doivent être de même type, nature et coloration que celles du parement concerné.
- L'usage du mortier pierre est à éviter ; il vieillit différemment de la pierre, n'a pas le même aspect et a tendance à faire pourrir le parement une fois posé.
- Les pierres fissurées ou brisées sont à remplacer par refouillement ou bouchonnées.

.- Enduits :

- Les enduits existants non dégradés doivent être conservés, nettoyés et repris à l'identique (selon la même composition, texture et coloration) et patinés pour s'harmoniser avec l'ensemble de la construction.
 - La suppression des enduits sur les façades destinées à être en moellons enduits n'est pas autorisée.
 - L'emploi du ciment sur pierres et moellons est interdit.
 - L'enduit doit être à la chaux aérienne sur les maçonneries de moellons, le sable donnant à l'enduit sa couleur définitive.
 - Un badigeon à la chaux peut être réalisé sur un enduit existant.
- La couleur de l'enduit ou du badigeon ira du ton pierre au blanc.
- L'enduit doit avoir une finition lavée, brossée ou talochée. La finition grattée est interdite.
 - Les chaînages des angles et baies en pierre de taille doivent rester apparents.

- Les enduits doivent affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux-joints sauf dans le cas où, originellement, les encadrements et chaînages d'angle en pierres de taille appareillées sont en saillie par rapport au nu fini des enduits.

8.2.2.3 - ELÉMENTS DE DÉCOR :

- Les ornements et sculptures existantes doivent être préservées, restaurées ou restituées.
- Les techniques douces de nettoyage doivent être utilisées.

8.2.2.4 INSTALLATIONS TECHNIQUES :

- Aucune installation technique ne peut être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public (câbles, potences de lampadaires,...).
- Les pompes à chaleur ne doivent pas être apparentes depuis l'espace public.
- Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade doivent être intégrés au mur, au droit d'un parement droit. Ils doivent être dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

8.2.3 MENUISERIE

8.2.3.1 FENÊTRES

- Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, portes-fenêtres, lucarnes,...) doivent être maintenues dans leur matériaux, formes et dimensions d'origine.
- Les menuiseries doivent être réalisées en bois peint, tout autre matériau est interdit.
- Les menuiseries (châssis ouvrants, dormants) doivent être posées à 20 cm minimum en retrait par rapport au nu extérieur du mur.
- Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées.
- La dimension des vitrages des fenêtres d'origine qui confère aux ensembles menuisés leur caractère, doit être conservé.
- Les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.
- Les vitrages finition miroir sont interdits.

8.2.3.2 VOLETS :

- Les volets doivent être en lames verticales de bois à joints plats, et peuvent être à persiennes à l'étage. Ils ne doivent comporter ni écharpe ni barre. Ils doivent être battants ou repliés en tableau selon le type d'origine de la construction.
- Ils ne doivent ni être vernis ni peints ton bois et doivent être peints (cf. nuancier Communauté de communes de l'île d'Oléron - annexe règlement).
- Les ferrures doivent être obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets roulants sont interdits.

8.2.3.3 LES PORTES D'ENTRÉE :

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées.

- Elles ne doivent ni être vernies ni peintes ton bois, mais doivent être peintes de la même couleur que les volets (cf. nuancier Communauté de communes de l'île d'Oléron - annexe règlement) ou bien d'un ton légèrement plus foncé.

- Les portes d'entrée neuves en remplacement d'une porte ancienne, doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles.
- Les portes en PVC ou métal peint ne sont pas autorisées.
- Les impostes au dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

8.2.3.4 LES PORTES DE GARAGE :

- Les portes de garage doivent être obligatoirement en bois peint, à lames verticales, sans oculus, et sans débatement ou débordement sur le domaine public.
- Elles ne doivent ni être vernies ni peintes ton bois, mais être peintes de la même couleur que les volets.

8.2.4 SERRURERIE

- Les éléments de ferronnerie existants (garde-corps, ...), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, doivent être conservés et restaurés.
- Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et qu'ils présentent un intérêt certain, leur remplacement selon le modèle d'origine est exigé.
- Les nouvelles grilles occultant les fenêtres sont interdites.

8.2.5 LISTE DES BÂTIMENTS

- Mairie de Saint-Georges d'Oléron - AB690
- Halles de Saint-Georges d'Oléron - AB153
- Château Fournier- maison de retraite+ clôture - AB309
- Maison Briquet + clôture - AB170





9 LE PATRIMOINE BÂTI À VALEUR REMARQUABLE

Définition

Edifices présentant un intérêt architectural certain.

L'intérêt de ces constructions tient à une composition générale du volume, à la mise en œuvre de matériaux, à des éléments de détails remarquables et plus généralement à leur singularité ou la représentativité d'une typologie particulière.

Enjeux - orientations

Ces constructions font l'objet d'une protection forte quelque soit le secteur réglementaire dans lequel elles se trouvent. Elles confortent par leur diversité et leurs spécificités la richesse et la qualité architecturale des différentes périodes de construction de la commune.

9.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

- La restauration doit s'attacher à respecter les matériaux d'origine et les modes de mise en œuvre traditionnels.
- La modification des façades et toitures n'est pas autorisée si elle est incompatible avec la nature et le type du bâtiment. Elle peut être admise si elle ne vient pas perturber les éléments de composition qui en font son intérêt, à savoir :
 - l'épannelage de la rue,
 - l'aspect général du parement de façade,
 - l'ordonnancement de la façade,
 - les caractéristiques architecturales telles que modénature, menuiseries, portes, volets....

et si elle concerne des façades non visibles de l'espace public.

La restitution d'éléments architecturaux peut être demandée dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale.

9.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

La restauration doit faire l'objet du plus grand soin selon les règles suivantes :

9.2.1 TOITURE

9.2.1.1 VOLUMES :

- D'une manière générale, il convient de respecter les formes et aspect des toitures d'origine de la construction y compris les génoises et débords de toits.
- La modification des toitures, sauf restitution d'un état initial connu ou amélioration de l'aspect architectural, n'est pas autorisée.
- La surélévation des immeubles ou la transformation des combles, sauf restitution d'un état antérieur reconnu ou amélioration flagrante de l'aspect n'est pas autorisée.

9.2.1.2 MATÉRIAUX :

- Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu.
- Dans le cas d'une réfection d'une toiture en tuiles canal, Il est recommandé de récupérer un maximum de tuiles d'origine pour la réfection de la toiture ; les tuiles neuves doivent être autant que possible utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement. Il ne doit pas y avoir de débordements de toit sur les murs pignons.
- Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux naturelle blanche et sable coloré (faîtage, égouts, rives).
- Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble.
- Les gouttières de forme demi-ronde et descentes d'eau doivent être en zinc.

9.2.1.3 OUVERTURES EN TOITURE :

- Les ouvertures en toiture sont autorisées sur les façades non visibles de l'espace public.
- Leur nombre et leur taille doivent être proportionnés à la surface de la toiture.
- Les châssis de toit, doivent être disposés dans l'axe des baies de façades existantes et à mi-hauteur dans la pente du toit, posés sans saillie par rapport aux tuiles.

**9.2.1.4 PANNEAUX SOLAIRES**

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont interdits.

9.2.1.5 DÉCORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins de rives doivent être conservés et entretenus. Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

9.2.1.6 SOUCHES DE CHEMINÉE :

- Les souches de cheminées existantes doivent être conservées et restaurées. En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les mêmes matériaux, en en respectant les finitions.
- Pour les cheminées neuves, la souche doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).
- Les mitrons doivent être en terre cuite ou remplacés par des tuiles canal de récupération, posées debout.

9.2.1.7 ZINGUERIE :

Elle doit être en zinc. Le PVC et l'aluminium sont interdits. Le zinc peint et l'aluminium peint sont interdits.

9.2.2 FAÇADE

9.2.2.1 PERCEMENTS

- Les baies des portes, fenêtres, portails doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions originelles.
- La modification ou/et création des baies en rez-de-chaussée et aux étages, notamment sous la forme de larges baies (vitrines, garages) dans une dimension autre que le type de percement originel n'est pas autorisée.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées sur les façades donnant sur les espaces privés, et invisibles de l'espace public, dans la mesure où les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur l'espace public,
- Dans le cas de création de nouvelles ouvertures sur les façades non visibles de l'espace public, celles-ci doivent tenir compte de l'ordonnement de la façade et des proportions des ouvertures existantes.
- Le percement d'une nouvelle porte de garage n'est pas autorisé.

9.2.2.2 MATÉRIAUX



- L'isolation extérieure du bâti n'est pas autorisée hormis l'utilisation d'enduits isolants qui seront réservés aux surfaces destinées à être enduites et à condition de ne pas remettre en cause la composition architecturale de la construction.

- Pierre de taille :

- Les maçonneries en pierre de taille appareillées doivent être conservées, nettoyées, restaurées ou restituées.
- Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites.
- Le nettoyage des façades de pierre de taille doit être réalisé en recourant à des techniques douces.
- Le ravalement ne doit pas dénaturer la modénature de la façade (conservation à l'identique des profils et des sculptures).
- Dans le cadre des réparations ou remplacements, les pierres utilisées doivent être de même type, nature et coloration que celles du parement concerné.
- L'usage du mortier pierre est à éviter ; il vieillit différemment de la pierre, n'a pas le même aspect et a tendance à faire pourrir le parement une fois posé.
- Les pierres fissurées ou brisées sont à remplacer par refouillement ou bouchonnées.

.- Enduits :

- Les enduits existants non dégradés doivent être conservés, nettoyés et repris à l'identique (selon la même composition, texture et coloration) et patinés pour s'harmoniser avec l'ensemble de la construction.
 - La suppression des enduits sur les façades destinées à être en moellons enduits n'est pas autorisée.
 - L'emploi du ciment sur pierres et moellons est interdit.
- L'enduit doit être à la chaux aérienne sur les maçonneries de moellons, le sable donnant à l'enduit sa couleur définitive.
- Un badigeon à la chaux peut être réalisé sur un enduit existant.
- La couleur de l'enduit ou du badigeon ira du ton pierre au blanc.
- L'enduit doit avoir une finition lavée, brossée ou talochée. La finition grattée est interdite.
 - Les chaînages des angles et baies en pierre de taille doivent rester apparents.

- Les enduits doivent affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux-joints sauf dans le cas où, originellement, les encadrements et chaînages d'angle en pierres de taille appareillées sont en saillie par rapport au nu fini des enduits.

9.2.2.3 - ELÉMENTS DE DÉCOR :

- Les ornements et sculptures existantes doivent être préservées, restaurées ou restituées.
- Les techniques douces de nettoyage doivent être utilisées.

9.2.2.4 INSTALLATIONS TECHNIQUES :

- Aucune installation technique ne peut être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public (câbles, potences de lampadaires,...).
- Les pompes à chaleur ne doivent pas être apparentes depuis l'espace public.
- Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade doivent être intégrés au mur, au droit d'un parement droit. Ils doivent être dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

9.2.2.5 VÉRANDAS :

- Les serres ou vérandas sont autorisées sur les façades non visibles de l'espace public, en respectant l'ordonnancement de la façade, sous réserve d'une surface maximale de 15 m².
- La structure doit être en bois ou métal peint, les profilés verticaux et ceux de la toiture, alignés.
- La toiture, en tuiles ou en verre transparent, doit reprendre la pente du bâtiment existant.

9.2.3 MENUISERIE

9.2.3.1 FENÊTRES

- Les menuiseries doivent être restaurées ou remplacées selon les formes et dimensions d'origine.
- La dimension des vitrages des fenêtres d'origine qui confère aux ensembles menuisés leur caractère, doit être conservée.
- Les menuiseries doivent être en bois ou aluminium peint ; Le PVC n'est pas autorisé.
- Les vitrages finition miroir sont interdits.

9.2.3.2 VOLETS :

- Les volets doivent être en lames verticales de bois à joints plats, et peuvent être à persiennes à l'étage. Ils ne doivent comporter ni écharpe ni barre. Ils doivent être battants ou repliés en tableau selon le type d'origine de la construction.
- Ils ne doivent ni être vernis ni peints ton bois et doivent être peints (cf. nuancier Communauté de communes de l'île d'Oléron - annexe règlement).
- Les ferrures doivent être obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets roulants sur les façades sur rue ne sont pas autorisés sauf dispositions d'origine différentes.

9.2.3.3 LES PORTES D'ENTRÉE :

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées.

- Elles ne doivent ni être vernies ni peintes ton bois, mais doivent être peintes de la même couleur que les volets (cf. nuancier Communauté de communes de l'île d'Oléron - annexe règlement) ou bien d'un ton légèrement plus foncé.
- Les portes d'entrée neuves en remplacement d'une porte ancienne doivent être réalisées en bois peint, avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles.
- Les portes en PVC ou métal peint ne sont pas autorisées.
- Les impostes au dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

9.2.3.4 LES PORTES DE GARAGE :

- Les portes de garage doivent être obligatoirement en bois peint, à lames verticales, sans oculus, et sans débatement ou débordement sur le domaine public.
- Elles ne doivent ni être vernies ni peintes ton bois, mais doivent être peintes de la même couleur que les volets.

9.2.4 SERRURERIE

- Les éléments de ferronnerie existants (garde-corps, ...), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, doivent être conservés et restaurés.
- Les nouvelles grilles occultant les fenêtres sont interdites.

9.2.5 LISTE DES BÂTIMENTS

- Saint- Georges d'Oléron :

- | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| - AB127 rue de la Miscandière | - AB1033 rue de la République |
| - AB 874 18 rue de la Miscandière | - AB191 120 rue de la République |
| - AB 277 28 rue de la Miscandière | - AB555 rue de la République |
| - AB1041 3 rue de la plage | - AB16 7 rue des Dames |
| - AB580 25 place Aliénor d'Aquitaine | - AB17 9 rue des Dames |
| - AB 83 canton de la Seigneurie | |
| - AB906 canton de la Seigneurie | |
| - AB 806 canton de la Seigneurie | |
| - AB 907 4 canton de la Seigneurie | |
| - AB902 canton de la Seigneurie | |
| - AB 79 canton de la Seigneurie | |
| - AB435 1 rue Rhin et Danube | |
| - AB436 1 place de Verdun | |
| - AB 72 9 place de Verdun | |
| - AB 76 17 place de Verdun | |
| - AB521 412 rue de la République | |
| - AB522 434 rue de la République | |
| - AB549 308 rue de la République | |
| - AB531 212 rue de la République | |
| - AB197 160 rue de la République | |

- Chéray :

- CR79 218 avenue du Trait d'union
- CR68 64 avenue du Trait d'union
- CR69 74 avenue du Trait d'union
- CR596 2 rue de la frérie
- CR598 rue de la frérie
- CR476 265 rue du Docteur Seguin
- CR344 rue du Docteur Seguin
- CR1337 235 rue du docteur Seguin
- CR24 159 rue du docteur Seguin
- CR181 rue traversière
- CR229 199 rue Saint-Jean
- CR457 178 rue Saint-Jean
- CR755 155 rue Saint-Jean
- CR374 126 rue Saint-Jean
- CR 1046 rue Saint-Jean
- CR117 13 rue du parking
- CR116 17 rue du parking
- CR1193 632A rue Nationale
- CR589 585 rue Nationale
- CR980 564 rue Nationale
- CR129 rue Nationale
- CR130 rue Nationale
- CR 261 386 rue Nationale
- CR107 rue Nationale
- CR72 rue Nationale

- Chaucre :

- EP839 229 rue du four
- EP246 73 Grande rue
- EP65 406 rue de la plage

- Domino :

- DY 596 39 rue Pierre Sépard
- EM690 rue Aristide Briand

- Sauzelle :

- BR1598 182 Grande rue
- BR395 114 Grande Rue
- BR402 74 Grande rue
- BR1582 62 Grande rue
- BR428 67 Grande rue
- BR1400 49 Grande Rue
- BR1393 24 Grande rue
- BR1133 561 rue de la Gibetière

- Boyardville :

- BM339 453 allée des albatros
- BM12 62 Allée de la forêt
- BM242 80 Allée de la forêt
- BL30 29 allée des fusains
- BL75 avenue de l'océan

10 LE PATRIMOINE BÂTI À VALEUR ÉLÉMENTAIRE

Définition

Constructions formant un ensemble patrimonial ou un dispositif d'accompagnement architectural et urbain.

Ces constructions dont la qualité architecturale reste modeste mais qui atteste de caractères vernaculaires et de mode de faire traditionnels. Le cadre bâti d'accompagnement rassemble plusieurs périodes historiques. Il considère des immeubles sans détails architecturaux particulièrement ouvragés.

Ils ne sont pas significatifs pour eux même mais leurs caractéristiques volumétriques, leur disposition dans le parcellaire ou l'intérêt historique qu'ils peuvent receler, restent déterminant pour la conservation d'une cohérence d'ensemble du patrimoine dans le paysage urbain.

Enjeux - orientations

Les caractéristiques volumétriques des immeubles, la disposition dans le parcellaire ou l'intérêt historique restent déterminantes pour la conservation d'une cohérence d'ensemble dans le paysage urbain.

Cette architecture d'accompagnement doit être réhabilitée, modifiée ou renouvelée suivant les caractéristiques architecturales typiques constitutives du front bâti de ces espaces, en respectant la composition architecturale initiale.

10.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

- La restauration doit s'attacher à respecter les matériaux d'origine et les modes de mise en œuvre traditionnels.
- Des modifications peuvent être admises si elles contribuent à améliorer la qualité architecturale de la construction ou si elles ne viennent pas perturber les éléments de composition qui en font son intérêt, à savoir :
 - l'épannelage de la rue,
 - l'aspect général du parement de façade,
 - l'ordonnancement de la façade,
 - les caractéristiques architecturales telles que modénature, menuiseries, portes, volets....
- Un projet de réhabilitation usant de matériaux contemporains est autorisé s'il reste cohérent et respectueux du type architectural et urbain rencontré.
- Les projets d'extension, dès lors qu'ils respectent la qualité architecturale du bâtiment principal sont autorisés.
- La surélévation des immeubles ou la transformation des combles est envisageable si elle n'est pas incompatible avec la nature et le type de l'édifice,

10.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

La restauration doit faire l'objet du plus grand soin selon les règles suivantes :

10.2.1 TOITURE

10.2.1.1 VOLUMES :

- D'une manière générale, il convient de respecter les formes et aspect des toitures d'origine de la construction y compris les génoises et débords de toit.
- Les toitures à quatre pans sont interdites.

10.2.1.2 MATÉRIAUX :

- Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu.

■ *Tuiles rondes*

- Dans le cas de réfection, la couverture doit être réalisée en tuiles de terre cuite creuses (tige de botte). Il est recommandé de récupérer un maximum de tuiles d'origine pour la réfection de la toiture ; les tuiles neuves doivent être autant que possible utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement.

Les courants à fond plat sont autorisés mais la tuile d'égout doit être obligatoirement ronde.

- Il ne doit pas y avoir de débordements de toit sur les murs pignons.
- Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux hydraulique (faîtage, égouts, rives).
- Le changement de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation des toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à l'état plus ancien originel.
- Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous-face des toits ou sur le plancher du comble. En cas d'impossibilité technique, l'isolation pourra se faire sur l'acquis existant, avec surélévation, à condition que soient également surélevés la maçonnerie, les chevrons et les chanlattes.
- Les gouttières de forme demi-ronde et descentes d'eau doivent être en zinc. Le PVC et l'aluminium ne sont pas autorisés.

■ *Tuiles mécaniques*

Le bâti balnéaire, notamment, est couvert de tuiles plates de Marseille. Il convient de restaurer ces couvertures à l'identique.

- Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux hydraulique (faîtage, égouts, rives).
- Les gouttières de forme demi-ronde et descentes d'eau doivent être en zinc. Le PVC n'est pas autorisé.

10.2.1.3 OUVERTURES EN TOITURE :

- Les ouvertures en toiture sont autorisées sur les façades non visibles de l'espace public.
- Leur nombre et leur taille doivent être proportionnés à la surface de la toiture
- Les châssis de toit, doivent être disposés dans l'axe des baies de façades existantes et à mi-hauteur dans la pente du toit, posés sans saillie par rapport aux tuiles.





10.2.1.4 PANNEAUX SOLAIRES

- Les panneaux solaires photovoltaïques sont interdits.
- L'installation de panneaux solaires thermiques est autorisée sous réserve :
 - qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et les espaces libres de qualité et d'intérêt repérés au Document Graphique,
 - qu'ils s'inscrivent en harmonie avec la totalité des couvertures,
 - qu'ils suivent la pente de la toiture face au sud,
 - que leur positionnement tienne compte de la composition générale de la façade,
 - que les profils soient de couleur foncée,
 - qu'ils soient totalement encastrés,
 - qu'ils ne dépassent pas 4 m².
- Dans tous les cas, une insertion doit être présentée afin d'apprécier la qualité du projet.

10.2.1.5 SOUCHES DE CHEMINÉE :

- Les souches de cheminées existantes doivent être conservées et restaurées. En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les mêmes matériaux, en en respectant les finitions.
- Pour les cheminées neuves, la souche doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

10.2.2 FACADE

10.2.2.1 PERCEMENTS

- Les baies des portes, fenêtres, portails doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions originelles.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées sur les façades donnant sur les espaces privés, et invisibles de l'espace public, dans la mesure où les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur l'espace public.
- Dans le cas de création de nouvelles ouvertures sur les façades non visibles de l'espace public, celles-ci doivent tenir compte de l'ordonnancement de la façade et des proportions des ouvertures existantes. Les appuis de fenêtres doivent reprendre les dispositions de l'existant (matériaux, dimensions),
- Le percement d'une nouvelle porte de garage peut être refusé lorsque sa création amène la destruction d'une architecture de rez-de-chaussée de qualité.

10.2.2.2 MATÉRIAUX

- Enduits

■ *Maçonnerie en moellons*

Les murs en moellons des habitations doivent être enduits.

- Les murs de granges, de remises, d'appentis ou de clôture quant à eux, ne sont pas enduits. Aucun enduit n'est nécessaire sur ces murs.
- La suppression des enduits sur les façades destinées à être en moellons enduits n'est pas autorisée.
- Le moellon apparent est interdit, sauf si cette disposition est d'origine.

- L'enduit de finition doit être exécuté au mortier de chaux et sable, taloché ou lissé. L'emploi du ciment est interdit.
- L'enduit doit affleurer le nu des éléments de pierre appareillée (chaînes, harpes, encadrements de baies, etc.), sans creux ni faux joints.
- Quand les traces d'une mise en œuvre particulière existent, le futur enduit à la chaux doit reprendre les techniques traditionnelles et la mise en œuvre existante (enduit au bâton, tyrolien, jetis au balai, soubassement en faux bossage rustique, ..).
- Le tyrolien coloré existant doit être conservé ou refait aux couleurs identiques.

Les chaînages rustiques et les bossages rustiques en ciment de certains soubassements du XIXe et début du XXe siècle doivent être conservés ou refaits sur le modèle exact du soubassement déposé, au mortier de chaux.

- Ces chaînages et soubassement peuvent être rehaussés d'un badigeon de couleur à la chaux pour ceux qui sont à la chaux ou de peinture minérale pour ceux qui sont en ciment.

■ *Maçonnerie de parpaing*

- L'enduit doit être de mortier bâtard ou mono couche sur maçonnerie de parpaing.
- Un badigeon ou une peinture minérale peut être effectué sur ces enduits.

L'installation d'un dispositif d'isolation par l'extérieur est autorisée sous réserve de ne jamais occulter l'ensemble des modénatures du cadre bâti existant. Le dispositif envisagé doit s'inscrire dans un projet architecturé.

10.2.2.3 - INSTALLATIONS TECHNIQUES :

- Aucune installation technique ne peut être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public (câbles, potences de lampadaires,...)
- Les pompes à chaleur ne doivent pas être apparentes depuis l'espace public.
- Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade doivent être intégrés au mur, au droit d'un parement droit. Ils doivent être dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

10.2.2.4 VÉRANDAS :

- Les serres ou vérandas sont autorisées sur les façades non visibles de l'espace public, en respectant l'ordonnancement de la façade, sous réserve d'une surface maximale de 15 m².
- La structure doit être en bois ou métal peint, les profilés verticaux et ceux de la toiture, alignés.
- La toiture, en tuiles ou en verre transparent, doit reprendre la pente du bâtiment existant.

10.2.3 MENUISERIE

10.2.3.1 FENÊTRES

- Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, portes-fenêtres, lucarnes,...) doivent être maintenues et restaurées.
- La dimension des vitrages des fenêtres d'origine doit être conservée.
- Dans le cas de remplacement les menuiseries peuvent être en bois peint ou aluminium laqué mat.
- Le PVC peut être autorisé pour les façades non visibles de l'espace public.
- Les menuiseries (châssis ouvrants, dormants) doivent être posées en feuillure de l'ébrasement intérieur;
- Dans le cadre d'une amélioration thermique des fenêtres, les doubles fenêtres sont privilégiées, de même que l'adoption de vitrages plus performants (double ou triple vitrage).

- Les menuiseries doivent être peintes (cf. nuancier Communauté de communes de l'île d'Oléron - annexe règlement).
- Les vernis et lasures ne sont pas autorisés.
- Les vitrages finition miroir sont interdits.

10.2.3.2 VOLETS :

- Les occultations des fenêtres doivent rester en accord avec l'architecture de façade. Les formes et matériaux d'origine sont à entretenir ou à restituer.
- Les volets doivent être de bois, à lames verticales ou persiennés pour les étages, sans écharpe ni barre.
- Ils ne doivent ni être vernis ni peints ton bois et doivent être peints (cf. nuancier Communauté de communes de l'île d'Oléron - annexe règlement).
- Les ferrures doivent être obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
- les volets roulants sur les façades sur rue ne sont pas autorisés.
- Les volets battants PVC ou métalliques sont interdits.

10.2.3.3 LES PORTES D'ENTRÉE :

- Les portes d'entrée neuves en remplacement d'une porte ancienne doivent être réalisées en bois peint, sans panneau décoratif.
- Les portes en PVC ou métal peint ne sont pas autorisées.

10.2.3.4 LES PORTES DE GARAGE :

- Les portes de garage doivent être obligatoirement en bois peint, à lames verticales, sans oculus, et sans débatement ou débordement sur le domaine public.
- Elles ne doivent ni être vernies ni peintes ton bois, mais doivent être peintes de la même couleur que les volets.

10.2.4 SERRURERIE

- Les éléments de ferronnerie existants (garde-corps, ...), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, doivent être conservés et restaurés.
- Les nouvelles grilles occultant les fenêtres sont interdites.



11 LE BÂTI NON INVENTORIÉ

Constructions non repérées au titre du patrimoine architectural et urbain, ne présentant pas d'intérêt particulier et sans typologie particulière.

Enjeux - orientations

Afin de conserver une cohérence urbaine générale au regard du patrimoine environnant, ce bâti pourra être modifié dans le but d'améliorer la qualité architecturale et urbaine de la ville.

11.1 11.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

- Les travaux d'entretien, de modification ou d'extension de ces immeubles doivent être l'occasion d'en améliorer l'aspect général soit en recourant à une intervention contemporaine, soit en se référant aux règles qui ont présidé originellement à leur construction.
- Dans tous les cas, ces travaux doivent avoir pour effet d'améliorer l'insertion de ces immeubles dans leur contexte urbain (gabarit, implantation et ambiance générale de la rue et du quartier).
- Les transformations qui porteraient atteinte au caractère des immeubles situés aux alentours ne sont pas autorisées.

11.2 11.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

11.2.1 VOLUMETRIE

11.2.1.1 DÉMOLITIONS

- Sont autorisées :
 - La démolition partielle ou totale et/ou la reconstruction pour améliorer la qualité architecturale et urbaine de la ville.

11.2.1.2 EXTENSIONS - SURÉLÉVATIONS

- La surélévation est autorisée, à partir du moment où elle ne génère pas de rupture, de gabarit ou de l'épannelage urbain de la rue.
- Les extensions sont autorisées.

Les surélévations et extensions, lorsqu'elles sont permises, sont soumises aux prescriptions applicables aux constructions neuves du secteur (SUA - SUP)

11.2.2 TOITURE

- Dans le cas d'une surélévation, le projet doit s'attacher à reconduire harmonieusement une typologie de toiture et de couverture similaire au cadre bâti environnant.
- Les toitures terrasse de type tropézienne ne sont pas autorisées.
- La création d'ouvertures en toiture est admise sous réserve d'être intégrées dans une composition architecturale d'ensemble.

- Les matériaux d'origine doivent être conservés (tuiles canal, tuiles mécaniques, ..).
- Pour les annexes et abris de jardin la pose de tuiles en chapeau sur des panneaux en fibrociment est autorisée, avec rives et faitage en tuiles creuse.



11.2.2.1 PANNEAUX SOLAIRES

- L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques est autorisée sous réserve :
 - qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
 - que les profils soient de couleur foncée,
 - qu'ils soient totalement encastrés.
- Dans tous les cas, une insertion doit être présentée afin d'apprécier la qualité du projet.

11.2.2.6 SOUCHES DE CHEMINÉE :

- La souche doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

11.2.3 FAÇADES

11.2.3.1 PERCEMENTS

- Les baies des portes, fenêtres, portails doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions originelles.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées sur les façades donnant sur les espaces privés, et invisibles de l'espace public, dans la mesure où les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur l'espace public.

11.2.3.2 MATÉRIAUX

Toutes les solutions d'isolation de façades sont autorisées à condition d'être intégrées dans la composition de la façade.

- Les murs enduits doivent être réalisés avec un mortier de tonalité homogène. La surface doit être traitée simplement, de manière homogène, sans motifs particuliers. La finition doit être lissée ou talochée.
- L'enduit doit être réalisé au nu de l'encadrement ou en léger retrait.

Ne sont pas autorisés :

- La suppression des enduits sur les façades destinées à être en moellons enduits.
- Le moellon apparent, sauf si cette disposition est d'origine.
- L'emploi du ciment.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton, ..)
- Les imitations de matériaux traditionnels (fausses briques, fausses pierres, faux pan de bois, etc.)
- Les revêtements et bardages plastique et PVC.

11.2.3.3 INSTALLATIONS TECHNIQUES

- Aucune installation technique ne peut être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public (câbles, potences de lampadaires,...).
- Les pompes à chaleur ne doivent pas être apparentes depuis l'espace public.



11.2.3.4 VÉRANDAS

- Seules les vérandas non visibles depuis l'espace public sont autorisées.

11.2.4 MENUISERIES

11.2.4.1 FENÊTRES

- Pour les façades vues de l'espace public :
 - Les vitrages finition miroir sont interdits.
 - Les nouvelles grilles occultant les fenêtres sont interdites.
- En SUA : les menuiseries doivent être en bois peint (cf. nuancier Communauté de communes de l'île d'Oléron - annexe règlement).ou aluminium laqué mat.
Les vernis et lasures ne sont pas autorisés,
- En SUP : Pour les façades non visibles de l'espace public, Le PVC est autorisé.

11.2.4.2 VOLETS

- Les occultations des fenêtres doivent rester en accord avec l'architecture de façade.
- Les volets doivent être de bois, à lames verticales ou persiennés pour les étages, sans écharpe ni barre.
- Ils ne doivent ni être vernis ni peints ton bois et doivent être peints (cf. nuancier Communauté de communes de l'île d'Oléron - annexe règlement).
- Les ferrures doivent être obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets roulants sur les façades sur rue ne sont pas autorisés.
- Les volets battants PVC ou métalliques sont interdits.

11.2.4.3 PORTES D'ENTRÉE

- En SUA :
 - Seules les portes en bois peint sont autorisées.
- En SUP:
 - Les portes doivent être en bois peint ou métal peint.

11.2.4.4 PORTES DE GARAGE

- Dans les secteurs SUA -SUP :
- Les portes de garage ne doivent pas comporter d'oculus.

- En SUA

- Les portes de garage doivent être obligatoirement en bois peint, à lames verticales.
- Elles ne doivent ni être vernies ni peintes ton bois, mais doivent être peintes de la même couleur que les volets.

- En SUP :

- Les portes en métal peint sont autorisées.

12 LE PATRIMOINE D'INTERET HISTORIQUE OU CULTUREL



Définition

Le patrimoine historique et culturel est constitué de lieux de mémoire communale. Il est associé à la construction de la ville, à l'exercice d'un savoir-faire ou à une expression culturelle sans avoir, pour autant, un intérêt architectural ou urbain évident mais à préserver en tant que tel.

Enjeux-Orientations

Les lieux et bâtiments reconnus comme éléments essentiels à l'histoire de la ville doivent être conservés.

L'objectif essentiel est de sauvegarder les éléments patrimoniaux architecturaux et urbains qui font référence à l'histoire et à la culture de la commune.

- La démolition ou destruction de tout patrimoine d'intérêt historique et culturel est interdite.
- Lors de travaux effectués sur des sites ou constructions dotés d'un symbole soulignant son intérêt historique, il y a lieu avant toute opération, d'effectuer une recherche historique afin de préserver et restaurer en l'état d'origine ce patrimoine culturel.

Liste :

- AB690 : Mairie de Saint-Georges d'Oléron
- AB153 : Halles de Saint-Georges d'Oléron
- AB309 : Château Fournier - EPADH
- AB170: Château Briquet
- BM236 : Gare de Boyardville



13 LE PATRIMOINE D'USAGE-LES DÉTAILS ARCHITECTURAUX

Définition

Les éléments et détails du bâti et de l'espace public, méritent une protection particulière.

- les ornements sculptés,
- les portes et portails monumentaux,
- les puits,
- les chasse-roues,
- les quais à vendange,
- les calvaires et croix de mission.

Enjeux – orientations

Par sa signification historique et symbolique, le patrimoine d'usage mérite une attention particulière.

Sa préservation permettra d'apporter une valeur supplémentaire à l'espace urbain de qualité où il est implanté.

Comme tout élément de modénature, les détails architecturaux et éléments de décor doivent être conservés afin de sauvegarder la singularité de l'immeuble sur lequel ils sont implantés.

Les portails, portes, grilles :

- Les portails, portes, grilles anciens doivent être restaurés et entretenus, y compris les piles.
- En cas de restauration, les portails en bois doivent être peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée.

Il peut être exigé la restauration à l'identique de ces ouvrages si les éléments techniques le permettent.

Tous les éléments de pierre dégradés doivent être remplacés par une pierre de même type avec un appareillage et une modénature identique.

Ne sont pas autorisés:

- La démolition de ces éléments.
- Leur modification si elle est incompatible avec leur nature.
- Leur déplacement, sauf s'il ne s'inscrit pas dans une nouvelle composition qui se justifie par une difficulté technique, et que leur intégration ne porte pas atteinte à leurs caractéristiques.

14 LES CLÔTURES



Définition

Les murs par leur situation, leur constitution, leur ancienneté, marquent l'espace bâti de manière significative. Il s'agit :

- Des murs de clôture dans les bourgs
- Des murs le long des chemins et routes

Ces murs contribuent à :

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

Clôtures remarquables

Le travail de repérage a permis d'identifier les principaux éléments de clôture sur rue qui contribuent à la continuité et la qualité des façades urbaines ou des volumes bâtis.

Clôtures détériorées

Leur structure a pu être détériorée par de mauvaises restaurations ou par la disparition de certains de leurs tronçons.

Enjeux - orientations

Les clôtures devront être maintenues ou restituées afin de créer une continuité urbaine et contribuer au caractère du paysage urbain.

14.1 CLÔTURES REMARQUABLES

- Les murs, grilles, portails, piles d'entrée, doivent être conservés et entretenus.
- La restauration, la restitution ou l'entretien des murs doivent faire appel aux techniques traditionnelles et aux mises en œuvre conformes à leur caractère et à leur origine.
- La démolition ne sera acceptée que dans le cas d'une reconstruction à l'identique.
- Un seul percement par unité foncière est autorisé avec une largeur de 3,5 m maximum, portail à l'alignement.

14.2 CLÔTURES DÉTÉRIORÉES

Il s'agira de restituer une limite à l'alignement par des éléments de clôture originelle.

- La suppression des clôtures n'est pas autorisée sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement.
- Dans le cas de la création d'un accès complémentaire, de surélévations et d'écarternements, les modifications doivent être réalisées en harmonie avec l'existant (matériaux, dimensions, proportions, choix et coloration des matériaux, détails).
- La suppression des portails, portillons, piliers, qui sont repérés sur le plan réglementaire est interdite.

15 LE RESEAU VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Définition

Le réseau viaire est la colonne vertébrale du tissu urbain. Son tracé et son gabarit soulignent l'implantation historique des bourgs de Saint-Georges-d'Oléron et en conforte leur qualité esthétique.

Les places et placettes ponctuent le tissu urbain et sont des lieux de vie et de rencontre. Elles ont, aujourd'hui, principalement, pour fonction le stationnement de véhicules de tourisme et l'activité commerciale de plein air.

Enjeux - orientations

L'objectif principal est de préserver l'harmonie de l'ensemble urbain de manière homogène.

Le choix des matériaux et des végétaux doit être adapté au contexte architectural et urbain et au type de trafic.

Une hiérarchisation des voies par un traitement distinctif des sols doit permettre la valorisation de l'espace public urbain.

- L'élargissement des rues anciennes ne peut être autorisé que ponctuellement et ne peut être réalisé que s'il ne porte pas atteinte au bâti.
- Le traitement des voies publiques et privées doit tenir compte de ses caractéristiques et de son usage de manière cohérente et simple avec objectif d'interdire l'imperméabilisation sur les voies peu ou non circulées par les automobiles.
- Les éléments anciens constituant les sols urbains (pavages, dallages, caniveaux en pierre) doivent être conservés ou restitués.
- Les bordures de voies doivent être des trottoirs ou des bandes enherbées (végétation spontanée, graminées, roses trémières, etc.).
- Les éléments tels que fils d'eaux, tampons (pierre ou fonte), bornes, chasse-roues doivent être conservés et reposés.

- Lors d'un projet d'aménagement urbain (rue, venelle, place publique) la nature des revêtements, le dessin et l'aspect des éléments le constituant (trottoirs, caniveaux, ...) et du mobilier urbain (lampadaires, bancs, potelets, poubelles,...) doivent être déterminés par la Commission Locale de l'AVAP.

Les aménagements doivent être réalisés dans le cadre d'études d'ensemble qui doit préciser les matériaux à employer (taille, grain, couleur...) et doit être soumis à la Commission Locale de l'AVAP.


Les éléments suivants doivent être pris en compte dans chaque projet :

- Les voies doivent être traitées de façon très simple, en relation avec les caractéristiques du bâti.
- Les réseaux doivent être enfouis ou dissimulés.
- Les éléments de mobilier et de signalétique doivent être intégrés dans la composition urbaine et paysagère. Ils doivent former un ensemble stylistique harmonieux.
- Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain et garantir la sécurité de la circulation piétonnière ainsi que l'accessibilité.
- L'éclairage public est à intégrer dans un plan général d'aménagement qui tiendra compte des énergies renouvelables. Il doit être disposé de façon à ne pas oblitérer la composition des façades urbaines. Les modèles de type routier doivent être remplacés par des modèles urbains.

L'objectif consiste à tenir compte à la fois de la qualité des ambiances, de la mise en valeur du patrimoine, de la sécurité des espaces et de la réduction des charges en utilisant des sources économes en énergie. Un intérêt particulier doit être porté à la pollution lumineuse par l'étude de meilleur rapport d'efficacité entre le nombre de points lumineux et leur puissance effective.

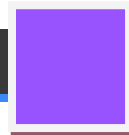
- Les infrastructures lourdes telles que les transformateurs doivent s'intégrer dans le tissu bâti environnant tout en respectant l'architecture traditionnelle.
- Des aires de collectes et de tri doivent être organisées dans un projet global d'aménagement des espaces publics par l'enfouissement des conteneurs.
- La végétation doit être préservée ou réintroduite (marronnier, platane, tilleul etc.).

Lors de toute intervention et lors de la mise en œuvre de projets d'aménagement, on veillera à favoriser, dans le respect des enjeux environnementaux :

- La végétalisation.
- La mise en place de revêtements perméables ; Les traitements de sol imperméables (de type enrobé) sont réservés aux espaces de circulation.
-  - Pour les revêtements exposés au soleil en été, l'utilisation de matériaux, à inertie faible, présentant des surfaces lisses.

Pour les sols neufs doivent être utilisés des matériaux en cohérence de couleur, texture, dimensions et mise en œuvre avec les matériaux anciens.

16 LES CANTONS



Définition

Espaces privés communautaires, ils se présentent sous différentes organisations mais tous sont des lieux collectifs qui marquent la mémoire collective de Saint-Georges-d'Oléron.

Enjeux - orientations

Leurs spécificités et leur partage de l'espace collectif doivent être sauvegardés afin de garder leur caractère communautaire en évitant toute privatisation du sol.

16.1 IMPLANTATION DU BÂTI

- Le bâtiment doit être construit à l'alignement du front bâti du canton ou querreux.
- Un retrait est accepté si le nouveau bâtiment s'implante sur l'emprise d'un ancien déjà construit en retrait. L'alignement est donné par le mur de clôture.

16.2 CLÔTURES

- Toute clôture quelle qu'elle soit, empiétant sur l'espace central (espace privé communautaire) du canton ou du querreux est interdite car elle porte atteinte à la lisibilité de cet espace urbain particulier.
- Tout effet de privatisation ajouté telle la délimitation d'un espace privatif par un traitement de sol différent de celui de l'espace central est interdit.
- Toute suppression ou amputation ou recouvrement d'un pavage ou dallage de sol ancien est interdit.

17 LES ESPACES PLANTÉS REMARQUABLES



Définition

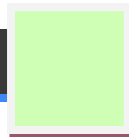
Les espaces plantés correspondent aux masses boisées identifiées sur la commune et repérés au plan réglementaire.

Enjeux - orientations

Ces espaces remarquables sont à prendre en compte pour leur valeur propre, historique et paysagère.

- Aucune construction nouvelle n'est autorisée sauf extension mesurée de l'existant.
- Les sols doivent être maintenus en espaces naturels à l'exception des allées qui doivent être en stabilisé ou tout matériau perméable permettant l'absorption des eaux d'écoulement.
- La végétation d'arbres de haute tige ne peut être abattue, sauf pour le renouvellement et/ou des raisons sanitaires.
- Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont à utiliser pour la création et le renouvellement de plantations.

18 LES JARDINS PRIVÉS REMARQUABLES



Définition

Jardins clos, formant un ensemble cohérent avec le cadre bâti ou pouvant servir à le valoriser.

Ils participent au caractère paysager de la ville. Ils sont constitués principalement par des jardins d'agrément.

Enjeux - orientations

Ils créent une respiration dans le tissu urbain qu'il convient de conserver. La préservation de leur caractère est dépendante de la conservation et de l'entretien de leur couvert végétal.

- Repérés pour leurs qualités paysagères, ils doivent être conservés ou restaurés.
- Les végétaux existants doivent être entretenus et conservés.
- Le renouvellement végétal lorsqu'il doit être envisagé pour raisons de sécurité ou sanitaire, doit respecter les essences locales.
- Toute construction ou extension doit être la moins impactante possible.

19 LES PLANTATIONS D'ALIGNEMENT



Définition

Ces plantations structurent l'espace urbain et forment un front végétal en accompagnement du linéaire de la rue. Les ambiances créées sont diverses : les alignements d'arbres accompagnent le regard en dessinant des perspectives vers des lieux emblématiques ou créent des espaces de respiration et d'échappée face au tissu dense urbain.

Enjeux - orientations

Ce sont des éléments de composition des espaces publics de la ville.

Les plantations d'alignement accompagnent une voie, une entrée de ville, cadrent une place. Ces alignements doivent être conservés et entretenus car ils participent indéniablement à la qualité de la ville et aux perspectives urbaines.

La plantation de nouveaux arbres d'alignement est vivement encouragée notamment pour retrouver des continuités altérées.

Les alignements d'arbres existants doivent être conservés et entretenus.

En cas d'état sanitaire, ils doivent être remplacés :

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

Pour la création et le renouvellement des plantations, il est demandé l'emploi d'une seule essence sur l'ensemble de l'alignement planté (harmonie des couleurs du feuillage, des formes du houppier, ...)

20 LES ARBRES REMARQUABLES



Définition

Présents sur l'espace public ou sur des terrains privés, ils participent à la forme de l'espace public. Ce sont des signaux et des repères dans le paysage urbain.

Enjeux - orientations

Il s'agit d'éléments végétaux isolés et de qualité repérés sur les plans et dont la qualité concourt à la constitution et au caractère du paysage.

Leur conservation est donc nécessaire. Ces arbres sont protégés pour leur valeur ornementale et de point de repère dans la ville.

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

Les arbres remarquables abattus doivent être remplacés par des essences similaires, de taille suffisamment conséquente pour ne pas modifier le paysage.