



Commune du CHATEAU D'OLERON



PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - REGLEMENT D'URBANISME

Approuvé par délibération n°2020-1-17 du 25/02/2020
Modifié par délibération n°2023-6-17 du 26/09/2023
Modifié par délibération n°2025-7-12 du 16/12/2025



SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....	37
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	42
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE, OSTREICOLE ET AQUACOLE.....	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Aor	56
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nt.....	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nm	73
ANNEXES.....	74
DEFINITIONS	75
Charte intercommunale « Paysage, Urbanisme et Architecture en Oléron »	80

AR Prefecture

017-211700935-20251216-2025_7__12-DE
Reçu le 17/12/2025

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article L. 151-8 qui dispose que le règlement fixe en cohérence avec le PADD les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'aux articles R. 151-9 à R. 151-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune **du CHATEAU D'OLERON**.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1°- 1°) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles :

- + R 111-2, salubrité et sécurité publique
- + R 111-4, protection des sites et vestiges archéologiques
- + R 111-26, protection de l'environnement
- + R 111-27, dispositions relatives à l'aspect des constructions

Art R 111-2 ; *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

Art R 111-4 ; *Le projet peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

Art R 111-26 ; *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par sa situation, son importance ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

Art R 111-27 ; *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

2°- Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les défrichements ~~sont soumis à autorisation dans les espaces~~ boisés, en application des articles L.341.5 et suivants du Code Forestier. En application de l'article R.421.3.1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constructive du dossier de demande de permis de construire.
- Conformément aux articles L.134.5 et suivants du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire « aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ; aux abords des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie » (articles L.134.6 du Code forestier).
- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

3°- S'ajoutent sur la totalité du territoire communal, aux règles propres au Plan local d'urbanisme, conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publiques. Elles comportent notamment le plan de prévention des risques naturels, le site patrimonial remarquable.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles.

1) Les zones urbaines (dispositions du titre 2), sont au nombre de 5 :

- Zone UA : zone urbaine dense du tissu ancien du bourg et des villages.
La zone UA comprend plusieurs secteurs :
 - Secteur UAa, correspondant au bourg du Château,
 - Secteur UAb, ceinture du bourg (Bd Maréchal Leclerc, rue des Remparts, les Glacis),
 - Secteur UAd, en frange de zone (zone sanctuaire autour de Fort-Pâté),
 - Secteur UAe, correspondant à une partie du domaine privé de l'Etat hors périmètre portuaire.
- Zone UB : zone urbaine d'extension du bourg du Château et des villages, et secteurs :
 - Secteur UBa (secteur de la Renisière)
 - Secteur UBt (camping du Pigeonnier).
- Zone UE : zone à vocation d'équipements
- Zone UY : zone à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles et secteur UYc réservé aux activités commerciales, artisanales ou de service.
- Zone UP : zone du port, et secteurs UPo, UPxa.

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 :

- Zone 1AU : destinée à être ouverte à l'urbanisation.

3) Les zones agricoles et ostréicoles / aquacoles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 :

- Zone A : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et secteur Ar, considéré comme « remarquable » au sens de la loi littoral.
- Zone Aor : zone ostréicole et aquacole, considérée comme « remarquable » au sens de la Loi Littoral.

4) Les ~~zones naturelles et/ou forestières auxquelles s'appliquent~~ les dispositions du titre 5 :

- Zone N : zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé et secteur Nr, considéré comme « remarquable » au sens de la Loi Littoral.
La zone N comprend deux autres petits secteurs spécifiques :
 - Secteur Nc, relatif à la citadelle,
 - Secteur Nd, recouvrant la déchetterie.
- Zone Nt, zone naturelle à vocation touristique (principalement les ensembles de camping caravanning. La zone Nt comprend par ailleurs deux secteurs :
 - Le secteur Nt1 : le centre du Moulin de la Côte, au lieu-dit des Sables,
 - Le secteur Nt2 : parc, espace de loisirs et de détente, aires de jeux (deux secteurs, une partie de l'ancienne colonie de vacances du Petit Gibou, aire de jeux secteur Sausaude).

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- Les terrains classés en **espaces boisés à conserver**, à protéger ou à créer conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des **risques identifiés dans le cadre de Plans de Prévention des Risques**. Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme.
- **Les éléments (paysage, quartiers, monuments, ...) à protéger** (article L151-19 du code de l'urbanisme), à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** en zone A et N dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les-dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises aux articles R.421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique 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.

ARTICLE 8 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE 9 – RAPPEL DE LA PROCEDURE

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf. art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme et délibération du Conseil Municipal).
- 2) Les travaux, installations et aménagements listés aux articles R.421-19 à R421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- 3) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 10 – ZPPAUP/ SPR

La commune dispose depuis 2006 d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain, zone devenue de plein droit (loi du 7 Juillet 2016) un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Le règlement de la ZPPAU continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du site patrimonial remarquable. En cas de dispositions contradictoires entre le présent PLU et le SPR, 2 cas sont à considérer en pratique :

- soit le PLU est plus strict que le SPR et, dans ce cas, c'est la règle du PLU qui s'applique in fine,
- soit le PLU est moins restrictif que le SPR et, dans ce cas, c'est la règle du SPR qui s'impose in fine.

ARTICLE 11 – CHARTE DU PAYS MARENNES OLÉRON

La Charte du Pays Marennes Oléron : Paysage, Urbanisme, Architecture est annexée au règlement. La plupart des dispositions qui pouvaient être intégrées dans le règlement du PLU l'ont été. Il est recommandé de se reporter à la charte préalablement à la réalisation de tous travaux.

AR Prefecture

017-211700935-20251216-2025_7__12-DE
Reçu le 17/12/2025

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES****Caractère de la zone**

Cette zone de forte densité correspond aux noyaux anciens du bourg et des principaux villages dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, commerces et services, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UA comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur UAa, correspondant au bourg du Château,
- Un secteur UAb, ceinture du bourg (Bd Maréchal Leclerc, rue des Remparts, les Glacis),
- Un secteur UAd, en frange de zone (en bordure des fortifications).
- Un secteur UAe, correspondant à une partie du domaine privé de l'Etat hors périmètre portuaire.

Il est rappelé que les secteurs de zone UAa, UAb, UAd et UAe sont situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Les règles établies dans le cadre du SPR s'imposent au présent règlement de Plan Local d'Urbanisme.

Les zones UA d'Ors, la Chevalerie, la Bordelinière, Fief Naton, sont localisées pour partie en risque naturel submersion identifié au plan du PPRN, et soumises à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPR annexé au PLU.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**ARTICLE UA.1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Destination des constructions	Sous-destinations		
		Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		(1)
	Hébergement		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

AR Prefecture

017-211700935-20251216-2025_7__12-DE
Reçu le 17/12/2025

et services publics	Etablissement d'enseignement, de culture et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

(1) Conformément à l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiés sur le plan graphique, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.

o Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des mobiles home quelque en soit la durée,
- Le stationnement isolé des caravanes d'une durée supérieure à 3 mois,
- Les installations classées soumises à autorisation, et celles ne respectant pas les conditions énoncées ci-dessous.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-dessous.

Dans le secteur UAe

Toute construction ou installation autre que celle autorisée ci-dessous.

o Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Dans les secteurs soumis aux risques de submersion, mentionnés sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé.

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration, et l'aménagement ou l'extension d'établissements abritant des installations classées soumises à autorisation, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère général de la zone et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés,

Dans le secteur UAe

- La construction et les travaux d'aménagement d'une salle principalement réservée aux activités sportives/scolaires et/ou publiques.
- Les aménagements extérieurs liés au bon fonctionnement de la salle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

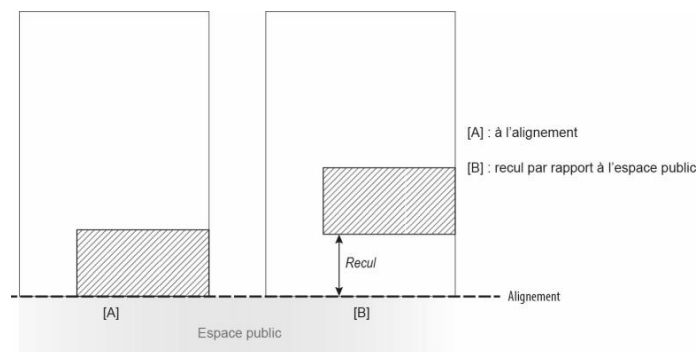
ARTICLE UA.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions

✚ Par rapport aux voies et emprises publiques

Uniquement en zone UA, UAa, UAb,UAd :

1. Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées, pour tous les niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.



2. Toutefois, l'implantation peut être autorisée :

- Soit au nu des constructions voisines édifiées en retrait de l'alignement
- Soit dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement.

Les parcelles en drapeau ne sont pas soumises à la règle sur l'alignement.

3. Lorsque la construction est implantée en retrait, une clôture pourra être édifiée à l'alignement. Les portails pourront toutefois être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

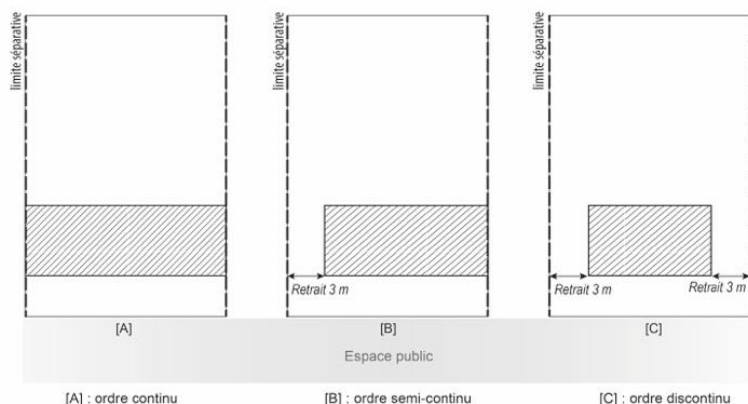
4. Les bâtiments annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale, sans référence à l'alignement des voies et emprises publiques, dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

✚ Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.
Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales.

Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.

Les distances d'implantation ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.



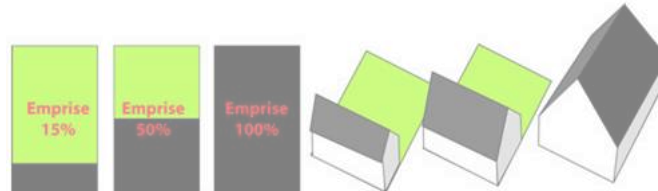
Les piscines doivent être implantées en limites séparatives ou à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

Dans les secteurs UAb et UAd.

La règle d'implantation sur l'une au moins des limites latérales ne s'applique pas.

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

La densité des constructions



L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans les secteurs UA, UAa, UAe.

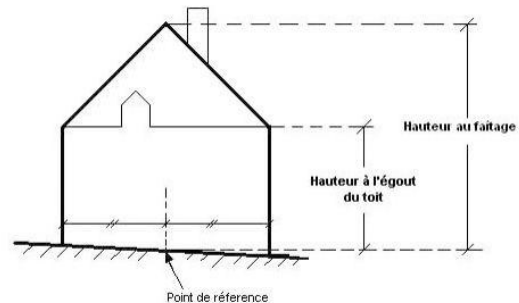
Dans les secteurs UAb et UAd

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

La hauteur des constructions

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 7,00 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des bâtiments annexes non liés à l'habitation nouvelle ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.



Dans le secteur UAa

La hauteur des constructions pourra atteindre 9 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur UAd

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

Dans le secteur UAe

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UA.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**+ Dispositions générales**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être autorisées lorsque les contraintes fonctionnelles et la volumétrie nécessaire présentent un caractère incompatible avec l'architecture traditionnelle et notamment pour les constructions d'intérêt général.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien devront être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels ; ils devront respecter l'aspect du type architectural originel.

Les recommandations de la charte paysagère, d'urbanisme et d'architecture en pays Marennes Oléron sont préconisées.

Au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve du respect des dispositions du cahier des prescriptions architecturales du SPR (ex-ZPPAUP).

+ Volume

L'architecture locale se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes avec faîtage parallèle à la rue et proportions réduites des percements par rapport à la surface des façades, sans aucun effet de tour ni ronde, ni carrée et sans toit pointu.

Les références étrangères ou méridionales sont proscrites.

Les volumes, vus du domaine public, ne seront pas découpés par des loggias, balcons, auvents ou préaux.

~~Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables notamment les capteurs solaires, climatiseurs, pompes à chaleur, doivent être intégrés au bâtiment et implantés de telle sorte qu'ils soient non vus, en priorité, du Domaine Public.~~

+ Toiture

La couverture sera réalisée en tuiles terre cuite creuses de pays ou tuiles creuses à emboîtement de teinte naturelle (pente comprise entre 28 et 32 %) sauf brunies ou vieilles.

Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise - la tuile de "courant" formant la rive.

Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière.

Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.

Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.

Le conduit de cheminée sera sans ouvrage préfabriqué apparent (béton ou métal).

+ Percement

Les linteaux des ouvertures et les poutres (porches, auvents, ...) seront droits.
Les contrevents seront en bois peint sans écharpe, ou autres matériaux, hors PVC.
Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
Les volets roulants seront autorisés avec les baies vitrées.
La porte d'entrée sera de la même couleur que les volets ou de l'enduit.
Les fenêtres auront des proportions plus hautes que larges (sauf cas particulier).
Les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture ; ils auront une hauteur minimale de 12 cm et une saillie maximale de 7 cm.
La porte de garage sera pleine sans oculus.
Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur. Ils seront peints de la couleur de la menuiserie ou de l'enduit.
Les pavés de verre seront interdits (sauf s'ils font l'objet d'un projet architectural).
Les châssis de toit, vus du Domaine Public, sont interdits.

+ Maçonnerie

Les enduits seront talochés ou lissés ton blanc

+ Clôture

- La clôture aura une hauteur maximum de 1,80 m en façade sur rue et 2 m en limites séparatives.
- Clôture en façade sur rue :
Elle sera constituée par un mur plein, ou une allège d'une hauteur maxi de 60 cm surmontée ou non d'une grille ou d'un grillage.
Le mur sera de finition arrondie ou droite sans chapeau ni tuiles,
Les piliers de portail seront sans saillies côté voie. Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur de clôture de manière à ne pas être visibles. Le mur sera enduit avec un mortier de tonalité blanche sur ses deux faces. La surface sera traitée simplement de manière homogène sans motifs particuliers. La finition sera lissée ou talochée.
Les piliers seront arasés à hauteur du mur.
Portails et portillons éventuels seront de même hauteur que la clôture, avec une arête supérieure droite. Ils seront blancs ou peints comme les volets du bâtiment principal.
Les clôtures en brande /panneaux bois /profilés PVC /canisses /filets plastiques seront interdites en façade Rue.

Dans le secteur UAe

Les travaux et aménagements devront respecter le caractère historique des lieux.

ARTICLE UA.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction, notamment ceux créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus.

Dans le secteur UAe

Non réglementé

ARTICLE UA.2.4 - STATIONNEMENT

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

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation, sauf si le nombre de places initial est restitué à l'intérieur de la propriété.

Dans le secteur UAe

Les travaux et aménagements devront respecter le caractère historique des lieux.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE UA.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES** **Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse pourront être aménagées dans leur partie terminale de façon à faciliter l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut-être refusée lorsque son raccordement sur la voirie peut constituer un danger pour la circulation.

Dans le secteur UAe

Les travaux et aménagements devront respecter le caractère historique des lieux.

ARTICLE UA.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX **Alimentation en eau potable**

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

 Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

 Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales pour assurer la qualité des rejets et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge du pétitionnaire.

Dans le cas où le réseau est existant, l'aménagement en vue d'un raccordement devra faire l'objet d'une autorisation de la commune.

 Réseaux divers

Sauf impossibilité technique, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES****Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB recouvre la zone d'extension du bourg du Château et des villages.

La zone UB comprend :

- un secteur UBa, lieu-dit La Renisière
- un secteur UBt correspondant au camping du Pigeonnier.

Une partie de la zone UB est localisée en risque naturel identifié au plan, et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRN.

Quelques petits secteurs de zones UB sont situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et soumis aux règles établies dans le cadre du SPR.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**ARTICLE UB.1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Destination des constructions	Sous-destinations		
		Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		(1)
	Hébergement		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

- (1) Conformément à l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiés sur le plan graphique, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.

○ **Autres occupations et utilisations du sol interdites :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, sauf en secteur UBt.
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs, sauf en secteur UBt.
- Le stationnement des mobiles home, quelle que soit la durée,
- Le stationnement isolé des caravanes d'une durée supérieure à 3 mois,
- Les dépôts de déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-dessous
- Les installations classées, les constructions à usage d'entrepôt ou industriel, incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations.
- Les bâtiments agricoles et ostréicoles.
- Les bâtiments destinés à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil ...).

○ **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

Dans les secteurs soumis aux risques de submersion, mentionnés sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé.

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone, et sous réserve des dispositions des articles R.111-2 et R.111-3 du code de l'Urbanisme.
- Les groupes de garage, s'ils sont liés à une opération de construction.
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, s'ils sont liés à une construction à usage d'habitation ou d'activité économique.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

Dans le secteur UBa,

Sont autorisées de manière limitative,

- Les extensions et annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

ARTICLE UB.1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme en faveur de la mixité sociale, en zone UB (hors secteur UBt) :

- Toute opération de construction de 5 logements ou plus, ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 300 m², devra consacrer **25 %** minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de

l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et répondant aux besoins identifiés au PLH. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

- Toute opération de lotissement affectée aux logements de 5 logements ou plus devra consacrer **25%** minimum de la surface du terrain réservés à la construction de logements à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et répondant aux besoins identifiés au PLH. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

Article L151-15 : *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

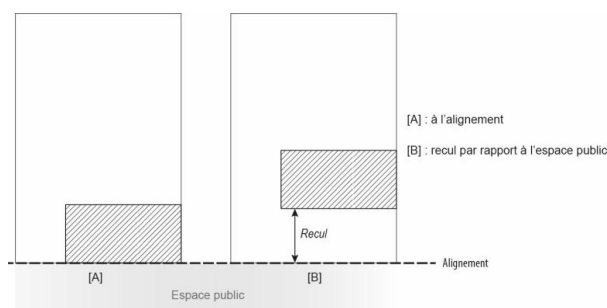
ARTICLE UB.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication graphique contraire (cas de marges de reculement portées au plan de zonage), toute construction ou installation doit être implantée :

- Soit à l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques
- Soit en retrait par rapport à l'alignement.



Une implantation à l'alignement ou avec un recul particulier pourra être imposé dans les cas suivants :

- Pour intégrer la ou les constructions nouvelles dans la composition des façades établies par les constructions voisines déjà implantées.
- Pour des raisons de sécurité à l'angle de deux voies.
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements ou groupe d'habitations). Dans ce cas, les implantations des constructions devront être justifiées par un projet d'ensemble assurant leur intégration dans le tissu urbain environnant.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement.

Une implantation en retrait des portails (recul du portail de 5 m) pourra être imposée pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (« parking de midi »), en considération de la largeur de la voie et de l'intensité de la circulation.

Hors agglomération les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement, pour les accès « véhicules » le long des routes départementales.

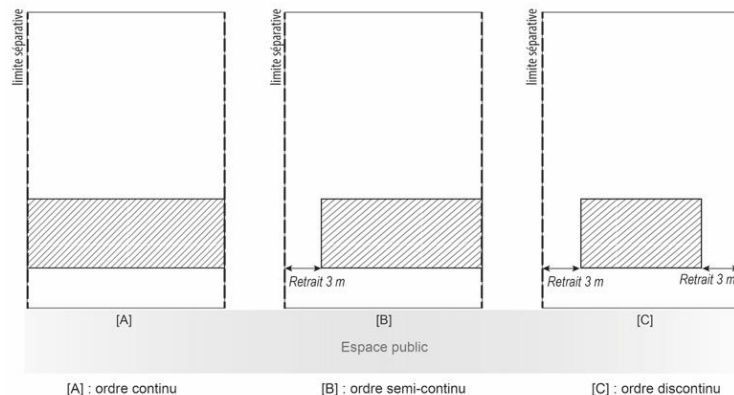
AR Prefecture

017-211700935-20251216-2025_7__12-DE
Reçu le 17/12/2025

Les bâtiments annexes préfabriqués non destinés à l'habitation devront s'implanter non vu du domaine public.

Par rapport aux limites séparatives

Toute construction sera implantée en limite séparative latérale ou à une distance de 3 mètres minimum de cette limite.



Lorsqu'un fossé existe en limite séparative, la construction sera édifiée à 1,50 m de la crête du fossé.

Sur une construction existante ne respectant ces règles d'implantation, l'extension pourra se faire dans la continuité.

Les piscines (hors zone Ubt) doivent être implantées en limites séparatives ou à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

La densité des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60%** de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.



Les piscines, les surfaces couvertes et fermées (voir définitions en annexes) sont intégrées dans cette emprise.

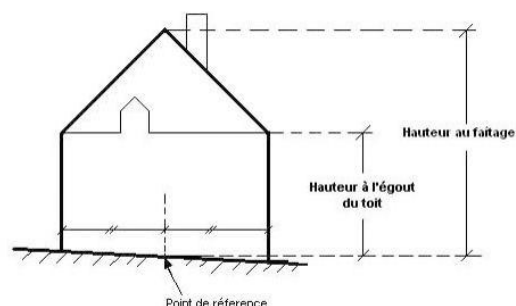
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

La hauteur des constructions

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 7,00 mètres à l'égout du toit (R+1).

La hauteur des bâtiments annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Les constructions préfabriquées en métal ou en bois seront limitées à 2,50 m hors tout.



Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements collectifs et services publics.

ARTICLE UB.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être autorisées lorsque les contraintes fonctionnelles et la volumétrie nécessaire présentent un caractère incompatible avec l'architecture traditionnelle et notamment pour les constructions d'intérêt général.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien devront être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels ; ils devront respecter l'aspect du type architectural originel.

Les recommandations de la charte paysagère, d'urbanisme et d'architecture en pays Marennes Oléron sont préconisées.

De même, les dispositions du cahier des prescriptions architecturales du Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP approuvée par arrêté Préfectoral du 13 Avril 2006) devront être respectées au sein du périmètre du SPR (ZPPAUP).

Volume

L'architecture locale se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes avec faîtage parallèle à la rue et proportions réduites des percements par rapport à la surface des façades, sans aucun effet de tour ni ronde, ni carrée et sans toit pointu.

Les références étrangères ou méridionales sont proscrites.

Les volumes, vus du domaine public, ne seront pas découpés par des loggias, balcons, auvents ou préaux.

~~Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables notamment les capteurs solaires, climatiseurs, pompes à chaleur, doivent être intégrés au bâtiment et implantés de telle sorte qu'ils soient non vus, en priorité, du Domaine Public.~~

Toiture

La couverture sera réalisée en tuiles terre cuite creuses de pays ou tuiles creuses à emboîtement de teinte naturelle (pente comprise entre 28 et 32 %) sauf brunies ou vieilles.

Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise - la tuile de "courant" formant la rive.

Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière.

Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.

Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.

Le conduit de cheminée sera sans ouvrage préfabriqué apparent (béton ou métal).

+ Percement

Les linteaux des ouvertures et les poutres (porches, auvents, ...) seront droits ;
Les contrevents seront en bois peint sans écharpe, ou autres matériaux, hors PVC.
Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
Les volets roulants seront autorisés avec les baies vitrées.
La porte d'entrée sera de la même couleur que les volets ou de l'enduit.
Les fenêtres auront des proportions plus hautes que larges (sauf cas particulier).
Les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture ; ils auront une hauteur minimale de 12 cm et une saillie maximale de 7 cm.
La porte de garage sera pleine sans oculus.
Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur. Ils seront peints de la couleur de la menuiserie ou de l'enduit.
Les pavés de verre seront interdits (sauf s'ils font l'objet d'un projet architectural).
Les châssis de toit, vus du Domaine Public, sont interdits.

+ Maçonnerie

Les enduits seront talochés ou lissés ton blanc

+ Clôture

- La clôture aura une hauteur maximum de 1,80 m en façade sur rue et 2 m en limites séparatives.
- Clôture en façade sur rue :
Elle sera constituée par un mur plein ou une allège d'une hauteur maxi de 60 cm surmontée ou non d'une grille ou d'un grillage.
Le mur sera de finition arrondie ou droite sans chapeau ni tuiles.
Les piliers de portail seront sans saillies côté voie. Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur de clôture de manière à ne pas être visibles. Le mur sera enduit avec un mortier de tonalité blanche sur ses deux faces. La surface sera traitée simplement de manière homogène sans motifs particuliers. La finition sera lissée ou talochée.
Les piliers seront arasés à hauteur du mur.
Portails et portillons éventuels seront de même hauteur que la clôture, avec une arête supérieure droite. Ils seront blancs ou peints comme les volets du bâtiment principal.
Les clôtures en brande /panneaux bois /profilés PVC /canisses /filets plastiques seront interdites en façade Rue.

ARTICLE UB.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement devront être plantés.
Un pourcentage d'au moins 20 % du terrain d'assiette sera de pleine terre.
Les haies seront constituées d'essences variées et locales.
Les groupes d'habitation et les lotissements devront comporter un minimum de 10% d'espaces verts communs en cœur d'opération et un arbre de haute tige par logement.

ARTICLE UB.2.4 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé pour les constructions à usage de :

- Habitat, minimum deux places de stationnement par logement,
- Bureaux, commerce ; artisanat : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher
- Hôtels : 1 place de stationnement par chambre.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

Les projets suivants devront permettre le stationnement sécurisé des vélos :

- Ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, à raison de 0,75m² par tranche commencée de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 3m².
- Bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, à raison de 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE UB.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**** Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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

En présence de fossé, le franchissement se fera par busage réduit à la largeur nécessaire, à savoir avec un minimum de 6 m.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès devront avoir une emprise minimale de 4 mètres.

** Voirie**

Les constructions ~~et installations doivent être desservies~~ par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut-être refusée lorsque son raccordement sur la voirie peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UB.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales pour assurer la qualité des rejets et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge du pétitionnaire.

Dans le cas où le réseau est existant, l'aménagement en vue d'un raccordement devra faire l'objet d'une autorisation de la commune.

Réseaux divers

Sauf impossibilité technique, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**ZONE URBAINE AFFECTEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS****Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone spécifique à vocation d'équipements (communaux au sens large, sportifs, scolaires, culturels, cimetière, ...).

Une partie de la zone est localisée en risque naturel identifié au plan, et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRN.

La zone est située dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et soumis aux règles établies dans le cadre du SPR.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**ARTICLE UE.1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Destination des constructions	Sous-destinations		
		Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

o Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des mobiles home, quelle que soit la durée
- Le stationnement isolé des caravanes d'une durée supérieure à 3 mois
- Les dépôts de déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-dessous,
- Les installations classées, les constructions à usage d'entrepôt ou industriel, incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations
- Les lotissements à usage d'activités
- Les bâtiments agricoles et ostréicoles
- Les bâtiments destinés à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil ...).

o Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Dans les secteurs soumis aux risques de submersion, mentionnés sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé.

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées à l'exercice d'un service public ou d'intérêt collectif
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au gardiennage des équipements de la zone
- Les entrepôts à condition d'être liés aux équipements présents dans la zone
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

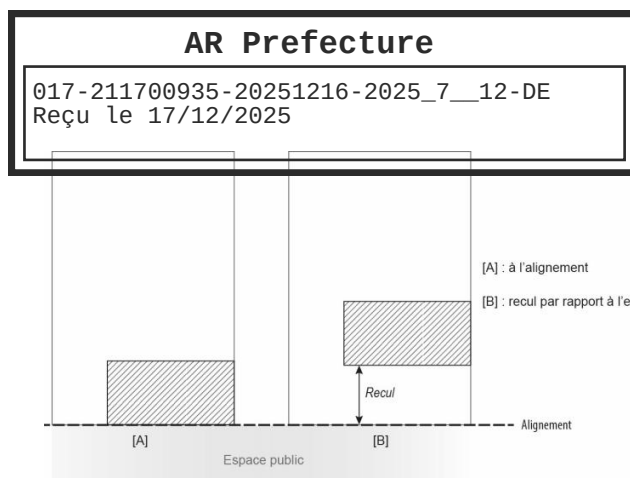
ARTICLE UE.1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE UE.2.1 - IMPLANTATION ET DENSITE DES CONSTRUCTIONS****2.1.1 - Implantation des constructions**** Par rapport aux voies et emprises publiques**

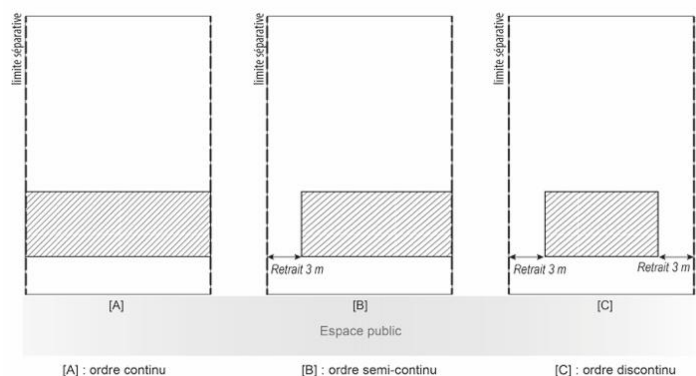
Toute construction ou installation doit être implantée :

- Soit à l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques
- Soit en retrait d'une distance de l'alignement moins égale à 3 mètres.



Par rapport aux limites séparatives

Toute construction sera implantée en limite séparative latérale ou à une distance de 3 mètres minimum de cette limite.



Lorsqu'un fossé existe en limite séparative, la construction sera édifiée à 1,50 m de la crête du fossé.

Sur une construction existante ne respectant ces règles d'implantation, l'extension pourra se faire dans la continuité.

2.1.2 – Densité des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.



ARTICLE UE.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

Les recommandations de la charte paysagère, d'urbanisme et d'architecture en pays Marennes Oléron sont préconisées.

De même, les dispositions du cahier des prescriptions architecturales du Site Patrimoniale Remarquable (ex ZPPAUP approuvée par arrêté Préfectoral du 13 Avril 2006) devront être respectées au sein du périmètre du SPR (ZPPAUP).

ARTICLE UE.2.4 - STATIONNEMENT

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

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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

En présence de fossé, le franchissement se fera par busage réduit à la largeur nécessaire, à savoir avec un minimum de 6 m.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès devront avoir une emprise minimale de 4 mètres.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut-être refusée lorsque son raccordement sur la voirie peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UE.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**+ Alimentation en eau potable**

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

+ Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

+ Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales pour assurer la qualité des rejets et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge du pétitionnaire.

Dans le cas où le réseau est existant, l'aménagement en vue d'un raccordement devra faire l'objet d'une autorisation de la commune.

+ Réseaux divers

Sauf impossibilité technique, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES****Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La vocation de la zone est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments d'activités liés aux constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale ou de services, ainsi qu'à leurs annexes, entrepôts et stationnement.

La zone recouvre la zone d'activité de la Beaucoursière et la zone d'activité d'Ors. Cette dernière est localisée en risque naturel submersion identifié au plan du PPRN, et soumises à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRN.

La zone recouvre **un secteur UYc**, à usage d'activité commerciale, artisanale et de services.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**ARTICLE UY.1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Destination des constructions	Sous-destinations		
		Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		x (sauf en UYc)
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X en UYc	
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

○ **Autres occupations et utilisations du sol interdites :**

- Les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement des mobiles home, le stationnement isolé des caravanes,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les dépôts de déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-dessous.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées ci-dessous.

○ **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

Dans les secteurs soumis aux risques de submersion, mentionnés sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé.

Dans la zone UY, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale ou de services, ainsi que leurs annexes, entrepôts et stationnement.
- Les logements de fonction (hors secteur UYc), pour lesquels la présence à proximité de l'activité est indispensable. Ils devront être intégrés aux bâtiments d'activité et ne pas excéder 80 m² de surface de plancher
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes (hors secteur UYc), à condition que la surface de plancher totale (existant + projet) n'excède pas 80 m²
- Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation (hors secteur UYc).

Dans le secteur de zone UYc,

Sont uniquement admises les constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale et de services.

Dans la zone UY et le secteur UYc, sont également autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol, qui sont nécessaires pour des raisons techniques de construction.
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements publics.

ARTICLE UY.1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

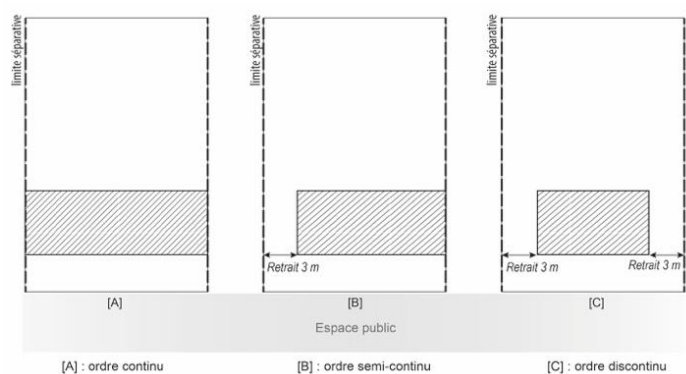
**SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

ARTICLE UY.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**2.1.1 - Implantation des constructions****✚ Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe de la route Départementale n° 26 et à 5 m minimum de l'alignement.

✚ Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée en limite ou à une distance de 3 mètres des limites séparatives.

**2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions****✚ La densité des constructions**

L'emprise au sol pour le bâti principal sera au minimum de 15 % de la superficie du terrain.

✚ La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage. Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques.

ARTICLE UY.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**+ Dispositions générales**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Seront prises en compte les recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

+ Prescriptions particulières

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- Tôle galvanisée employée à nu,
- Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles ou en acier du même matériau que la façade, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.

L'installation de panneaux photovoltaïques sera privilégiée.

Les toitures terrasses et les toitures en bac acier seront impérativement munies de panneaux photovoltaïques pour les pans bénéficiant d'une exposition favorable à cette technique.

+ Clôture

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres ; les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 mètres de hauteur.

ARTICLE UY.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction, devront être plantés et entretenus.

Les aires de stockage et de dépôt seront situées à l'arrière du bâtiment et leurs limites seront traitées.

Les marges de reculement sur les voies, de même que les trottoirs des voies à créer doivent être plantées.

ARTICLE UY.2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, sera assuré en dehors des voies publiques, sur la parcelle.

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

Pour l'accueil des clients, il est exigé une place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UY.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies - minimum de 6 mètres - dont les caractéristiques correspondent aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour sur une raquette de 15mx15m minimum.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les nouveaux accès directs sur la RD.26 ne sont pas autorisés.

ARTICLE UY.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement, eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Le rejet des eaux industrielles ou issues d'activités dans le réseau public d'assainissement, s'il est autorisé, peut être subordonné à un traitement approprié avant rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

AR Prefecture

017-211700935-20251216-2025_7__12-DE
Reçu le 17/12/2025

Tout nouvel aménagement, ~~construction ou installation~~, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales pour assurer la qualité des rejets et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge du pétitionnaire.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées et les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Réseaux divers

Sauf impossibilité technique, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP**ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES PORTUAIRES****Caractère de la zone**

La vocation de la zone est l'accueil spécifique d'installations liées à l'activité portuaire et de constructions à usage ostréicole, d'artisanat d'art ou de manufacture.

La zone UP comprend les secteurs UPo et UPxa.

Une grande partie de la zone UP est localisée en risque naturel, identifié au plan, et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRN.

Une partie de la zone UP et surtout UPo est localisée dans la bande de précaution du PPRN.

La zone UP est située dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Les règles établies dans le cadre du SPR s'imposent au présent règlement de Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**ARTICLE UP.1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Destination des constructions	Sous-destinations		
		Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

o Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes, le stationnement des mobiles home, le stationnement isolé des caravanes,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les dépôts de déchets de toute nature, non liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UP.2,
- Toute construction à usage d'habitation, y compris toute transformation à usage d'habitation de bâtiment existant,
- Les installations classées soumises à autorisation à l'exception de celles autorisées à l'article UP.2,
- Les garages de vente et de réparation de véhicules terrestres.

o Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Dans les secteurs soumis aux risques de submersion, mentionnés sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées à l'ostréiculture, à la pêche,
- Les équipements liés ou nécessaires à l'activité portuaire,
- L'aménagement des installations classées soumises à autorisation, afin de limiter les nuisances.
- Les dépôts de carburant, s'ils sont construits en matériaux résistants au feu.
- Les locaux de vente ou de réparation dans le domaine de la pêche, de la plaisance, du nautisme,
- Les constructions à usage d'artisanat d'art,
- Les constructions à usage commercial de type café, restaurant.

Dans le secteur UPxa, seules sont admises :

- Les constructions liées à l'ostréiculture, à la pêche,
- Les équipements liés ou nécessaires à l'activité portuaire,
- L'aménagement des installations classées soumises à autorisation, afin de limiter les nuisances,
- Les dépôts de carburant, s'ils sont construits en matériaux résistants au feu,
- Les constructions à usage d'artisanat d'art.

Dans le secteur UPo, seules sont admises :

- Les constructions liées à l'ostréiculture, à la pêche,
- Les équipements liés ou nécessaires à l'activité portuaire,
- L'aménagement des installations classées soumises à autorisation, afin de limiter les nuisances.
- Les dépôts de carburant, s'ils sont construits en matériaux résistants au feu.

ARTICLE UP.1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

**SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE UP.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2.1.1 - Implantation des constructions****+ Par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction ou installation peut être implantée à l'alignement si sa hauteur ne dépasse pas la largeur de la voie.

+ Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Les limites entre elles des amodiations sur le domaine public ne sont pas considérées comme des limites séparatives.

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions**+ La densité des constructions**

Non réglementé.

+ La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout pour les bâtiments liés aux activités ostréicole et portuaires, à 4,5 mètres au faitage dans les autres cas.

ARTICLE UP.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**+ Dispositions générales**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Seront prises en compte les recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

Toute construction de clôture est interdite dans la zone UP.

ARTICLE UP.2.3 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, sera assuré en dehors des voies publiques.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE UP.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****✚ Accès et voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UP.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**✚ Alimentation en eau potable**

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

✚ Assainissement, eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Le rejet des eaux industrielles ou issues d'activités dans le réseau public d'assainissement, s'il est autorisé, peut être subordonné à un traitement approprié avant rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

✚ Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales pour assurer la qualité des rejets et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge du pétitionnaire.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées et les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

AR Prefecture

017-211700935-20251216-2025_7__12-DE
Reçu le 17/12/2025

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**ZONE A URBANISER****Caractère de la zone**

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Plusieurs zones 1AU sont délimitées au plan :

- Zone 1AU Pièce des Grandes Minelles,
- Zone 1AU Enclouse de Gaurier, et zone 1AU Pièce de la Cayanne
- Zone 1AU de la « Chevalerie » et zone 1AU de Moulinat (village d'Ors).

Quelques secteurs de zone sont localisés en risque naturel (feux de forêt, faible ou très faible) ou submersion) et soumis à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRN.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**ARTICLE 1AU.1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Destination des constructions	Sous-destinations		
		Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		(1)
	Hébergement		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

- (1) Conformément à l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiés sur le plan graphique, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.

○ **Autres occupations et utilisations du sol interdites :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères et parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des mobiles home, quelle que soit la durée,
- Le stationnement isolé des caravanes d'une durée supérieure à 3 mois,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les dépôts de déchets de toute nature,
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-dessous
- Les installations classées, les constructions à usage d'entrepôt ou industriel, incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations.
- Les bâtiments agricoles et ostréicoles.

○ **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

Dans les secteurs soumis aux risques de submersion, mentionnés sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé.

Sont admises en zone 1AU :

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes, ainsi que les équipements, commerces et services complémentaires à l'habitat, lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Pour toute opération, une superficie minimum de 3000 m² sera requise, ou, le cas échéant, la superficie résiduelle de la zone.

- Les installations classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 et R.111-3 du code de l'Urbanisme.
- La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- Les constructions à usage d'équipement collectif
- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui sont nécessaires pour des raisons techniques de construction.
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

Dans tous les cas, les opérations devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

ARTICLE 1AU.1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme en faveur de la mixité sociale :

- Toute opération de construction de 5 logements ou plus, ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 300 m², devra consacrer **25 %** minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et répondant aux besoins identifiés au PLH. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.
- Toute opération de lotissement affectée aux logements de 5 logements ou plus devra consacrer **25%** minimum de la surface du terrain réservés à la construction de logements à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et répondant aux besoins identifiés au PLH. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

Article L151-15 : *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale).*

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

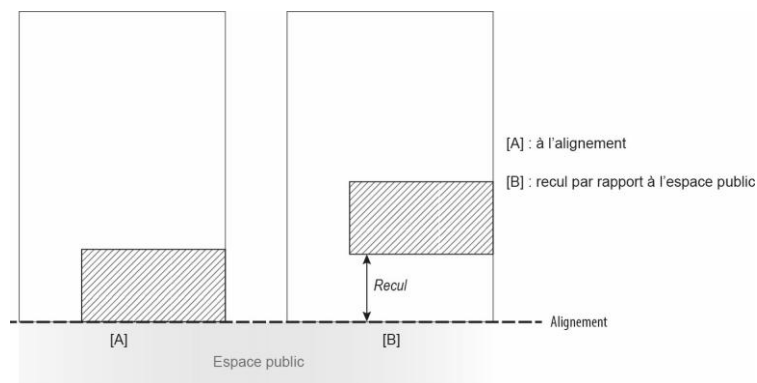
ARTICLE 1AU.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée :

- Soit à l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques
- Soit en retrait par rapport à l'alignement.



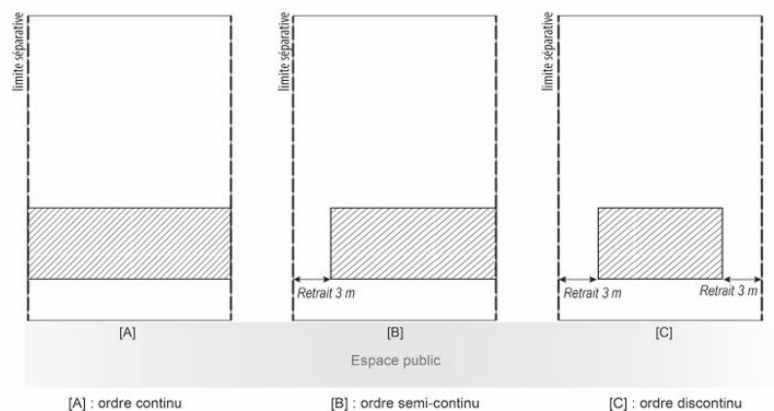
Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement.

Une implantation en retrait des portails (recul du portail de 5 m) pourra être imposée pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (« parking de midi »), en considération de la largeur de la voie et de l'intensité de la circulation.

Hors agglomération les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement, pour les accès « véhicules » le long des routes départementales.

Par rapport aux limites séparatives

Toute construction sera implantée en limite séparative latérale ou à une distance de 3 mètres minimum de cette limite.



Lorsqu'un fossé existe en limite séparative, la construction sera édifiée à 1,50 m de la crête du fossé.

Sur une construction existante ne respectant ces règles d'implantation, l'extension pourra se faire dans la continuité.

Les piscines doivent être implantées en limites séparatives ou à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

La densité des constructions



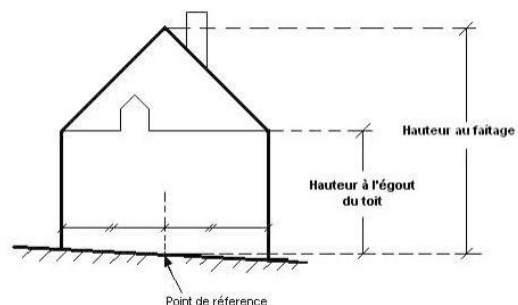
L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60% de la superficie du terrain**, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Les piscines, les surfaces couvertes et fermées (voir définitions en annexes) sont intégrées dans cette emprise.

La hauteur des constructions

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 7,00 mètres (R+1) à l'égout du toit.

La hauteur des bâtiments annexes non liés à l'habitation nouvelle ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.



Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements collectifs et services publics.

ARTICLE 1AU.2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**+ Dispositions générales**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être autorisées lorsque les contraintes fonctionnelles et la volumétrie nécessaire présentent un caractère incompatible avec l'architecture traditionnelle et notamment pour les constructions d'intérêt général.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien devront être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels ; ils devront respecter l'aspect du type architectural originel.

Les recommandations de la charte paysagère, d'urbanisme et d'architecture en pays Marennes Oléron sont préconisées.

De même, les dispositions du cahier des prescriptions architecturales du Site Patrimoniale Remarquable (ex ZPPAUP approuvée par arrêté Préfectoral du 13 Avril 2006) devront être respectées au sein du périmètre du SPR (ZPPAUP).

+ Volume

L'architecture locale se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes avec faîtage parallèle à la rue et proportions réduites des percements par rapport à la surface des façades, sans aucun effet de tour ni ronde, ni carrée et sans toit pointu.

Les références étrangères ou méridionales sont proscrites.

Les volumes, vus du domaine public, ne seront pas découpés par des loggias, balcons, auvents ou préaux.

~~Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables notamment les capteurs solaires, climatiseurs, pompes à chaleur, doivent être intégrés au bâtiment et implantés de telle sorte qu'ils soient non vus, en priorité, du Domaine Public.~~

+ Toiture

La couverture sera réalisée en tuiles terre cuite creuses de pays ou tuiles creuses à emboîtement de teinte naturelle (pente comprise entre 28 et 32 %) sauf brunies ou vieilles.

Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise - la tuile de "courant" formant la rive.

Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière.

Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.

Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.

Le conduit de cheminée sera sans ouvrage préfabriqué apparent (béton ou métal).

Percements

Les linteaux des ouvertures et les poutres (porches, auvents, ...) seront droits ;
Les contrevents seront en bois peint sans écharpe, ou autres matériaux, hors PVC.
Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
Les volets roulants seront autorisés avec les baies vitrées.
La porte d'entrée sera de la même couleur que les volets ou de l'enduit.
Les fenêtres auront des proportions plus hautes que larges (sauf cas particulier).
Les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture ; ils auront une hauteur minimale de 12 cm et une saillie maximale de 7 cm.
La porte de garage sera pleine sans oculus.
Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur. Ils seront peints de la couleur de la menuiserie ou de l'enduit.
Les pavés de verre seront interdits (sauf s'ils font l'objet d'un projet architectural).
Les châssis de toit, vus du Domaine Public, sont interdits.

Maçonnerie

Les enduits seront talochés ou lissés ton blanc

Clôture

- La clôture aura une hauteur maximum de 1,80 m en façade sur rue et 2 m en limites séparatives.
- Clôture en façade sur rue :
Elle sera constituée par un mur plein ou une allège d'une hauteur maxi de 60 cm surmontée ou non d'une grille ou d'un grillage.
Le mur sera de finition arrondie ou droite sans chapeau ni tuiles,
Les piliers de portail seront sans saillies côté voie. Les poteaux intermédiaires seront incorporés au mur de clôture de manière à ne pas être visibles. Le mur sera enduit avec un mortier de tonalité blanche sur ses deux faces. La surface sera traitée simplement de manière homogène sans motifs particuliers. La finition sera lissée ou talochée.
Les piliers seront arasés à hauteur du mur.
Portails et portillons éventuels seront de même hauteur que la clôture, avec une arête supérieure droite. Ils seront blancs ou peints comme les volets du bâtiment principal.
Les clôtures en brande /panneaux bois /profilés PVC /canisses /filets plastiques seront interdites en façade Rue.

ARTICLE 1AU.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement devront être plantés.
Un pourcentage d'au moins 20 % du terrain d'assiette sera de pleine terre.
Les haies seront constituées d'essences variées et locales.
Les groupes d'habitation et les lotissements devront comporter un minimum de 10% d'espaces verts communs en cœur d'opération et un arbre de haute tige par logement.

ARTICLE 1AU.2.4 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé pour les constructions à usage de :

- Habitat, minimum deux places de stationnement par logement,
- Bureaux, commerce ; artisanat : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher
- Hôtels : une (1) place de stationnement par chambre

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue.

Les projets suivants devront permettre le stationnement sécurisé des vélos :

- Ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, à raison de 0,75m² par tranche commencée de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 3m².
- Bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, à raison de 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE 1AU.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****✚ Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

✚ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut-être refusée lorsque son raccordement sur la voirie peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE 1AU.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX **Alimentation en eau potable**

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

 Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

 Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales pour assurer la qualité des rejets et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge du pétitionnaire.

Dans le cas où le réseau est existant, l'aménagement en vue d'un raccordement devra faire l'objet d'une autorisation de la commune.

 Réseaux divers

Sauf impossibilité technique, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

AR Prefecture

017-211700935-20251216-2025_7__12-DE
Reçu le 17/12/2025

**TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE, OSTREICOLE ET AQUACOLE**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE****Caractère de la zone**

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitations.

La zone A est située secteur de la Pièce de la Rénisière et de la Gombaudière.

La zone A comprend de vastes secteurs Ar, considérés comme « remarquable » au sens de la Loi Littoral (articles L121-23 et R121-4 du Code de l'Urbanisme) et devant faire l'objet d'une attention particulière.

Une partie de la zone A est localisée en risque naturel (feux de forêt) au PPRN, et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRN.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**ARTICLE A.1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Destination des constructions	Sous-destinations		
		Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

o Autres occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions et installations autres que celles nécessaires et liées à l'exploitation agricole et autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des mobiles-home quelque en soit la durée, le stationnement isolé des caravanes d'une durée supérieure à 3 mois,

o Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières, en dehors des espaces proches du rivage, et avec accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension ne pourra excéder 50 m², la surface de plancher totale du bâtiment étant limitée à 250 m².
- Les annexes accolées aux bâtiments autorisés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à l'activité agricole ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

Dans le secteur Ar

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition

que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement, et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement. Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies départementales, de 10 m de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

La règle ne s'applique pas à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives ou construites en limite avec un mur aveugle.

Les piscines doivent être implantées en limites séparatives ou à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

La densité des constructions

L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise

au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLU), pour une extension maximale de 50 m².

La hauteur des constructions

La hauteur de l'extension des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 4,5 mètres à l'égout.

Elle est limitée à 7m au faitage pour les bâtiments agricoles.

ARTICLE A.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Seront prises en compte les recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

Clôture

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 mètres.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Hors agglomération les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement, pour les accès « véhicules » le long des routes départementales.

ARTICLE A.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

 Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, ou, dans le cas contraire, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

 Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales pour assurer la qualité des rejets et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge du pétitionnaire.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées et les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan, doivent être entretenus conformément au recueil des Usages Locaux :

Art.33 du recueil des usages locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

« Les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts,... »

« L'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire, ... ».

 Réseaux divers

Sauf impossibilité technique, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Aor**ZONE RESERVEE A L'ACTIVITE OSTREICOLE ET AQUACOLE****Caractère de la zone**

Zone ostréicole et aquacole qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur du site.

La totalité de la zone est considérée comme « remarquable » au sens de la Loi Littoral et fait l'objet d'une attention particulière (Aor).

La zone Aor est concernée par la délimitation au plan d'une bande de 100 m au titre de la loi littoral.

La zone Aor est localisée en risque naturel identifié au plan, et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRN.

Elle est également située dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et soumise aux règles établies dans le cadre du SPR.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**ARTICLE Aor.1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****o Occupations et utilisations du sol interdites :**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières est interdite.

o Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Dans la zone Aor, peuvent être implantées strictement les constructions et installations suivantes (en respect de l'article R121-5 du code de l'urbanisme) :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement, et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- c) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- d) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans la bande des 100 mètres (loi Littoral), délimitée au plan

Les constructions et installations autorisées dans le cadre des articles L 121-16 et L 121-17 du Code de l'Urbanisme, après enquête publique.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

**SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE Aor.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2.1.1 - Implantation des constructions** **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies départementales, de 10 m de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

La règle ne s'applique pas à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

 Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée en limite ou à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions **La densité des constructions**

Aucune construction ne doit avoir une emprise au sol inférieure à 25 m²
Cette règle ne concerne pas les extensions.

**ARTICLE Aor.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGERE** **Dispositions générales**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Seront prises en compte les recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

La zone est soumise aux règles établies dans le cadre du SPR.

 Clôture

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,6 mètres sur voie et 2 mètres en limites séparatives.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE Aor.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES** **Accès et voirie**

Les bâtiments d'expédition ostréicole devront être desservis par une voie ouverte à la circulation publique adaptée à la circulation.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, ou un terrain à exploiter.

ARTICLE Aor.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX **Assainissement, eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, ou, dans le cas contraire, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

AR Prefecture

017-211700935-20251216-2025_7__12-DE
Reçu le 17/12/2025

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**ZONE NATURELLE A PROTEGER****Caractère de la zone**

La zone N recouvre des espaces naturels, équipés ou non, dont le caractère naturel doit être protégé, en raison notamment de la qualité des sites et des paysages, de la présence de boisements.

La majeure partie de la zone est considérée comme « remarquable » au sens de la Loi Littoral et fait l'objet d'une attention particulière (secteur de zone Nr).

Une partie de la zone N est concernée par la délimitation au plan d'une bande de 100 m au titre de la loi littoral.

Une partie de la zone N est localisée en risque naturel du PPRN identifié au plan, et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRN.

Des secteurs de la zone N sont également situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et soumis aux règles établies dans le cadre du SPR.

La zone N comprend plusieurs secteurs spécifiques :

- Un secteur Nc, relatif à la citadelle ;
- Un secteur Nd, recouvrant la déchetterie ;
- Un secteur Nr, constitué des espaces naturels remarquables du littoral

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**ARTICLE N.1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Destination des constructions	Sous-destinations		
		Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	

AR Prefecture

017-211700935-20251216-2025_7__12-DE
Reçu le 17/12/2025

	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	x (Nd)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

o Autres occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées ci-dessous.

Le stationnement des mobiles-home, quelle que soit la durée, le stationnement isolé des caravanes d'une durée supérieure à 3 mois.

o Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sous réserve des dispositions des articles R.111.2, R.111.14 du code de l'urbanisme, sont limitativement admises :

- L'adaptation et la réfection des constructions.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, des constructions existantes.
- L'extension des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site. L'extension ne pourra excéder 50 m2 de surface de plancher, la surface de plancher totale du bâtiment étant limitée à 250 m2.
- Les annexes accolées aux bâtiments autorisés dans la zone.
- Les constructions et installations destinées à l'accueil ou à l'information du public, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours.
- L'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

Dans le secteur Nc

- Dans le cadre de l'aménagement de la citadelle, les aménagements et équipements liés à la mise en valeur de l'ensemble.

Dans le secteur Nd

- Les constructions et installations, liées à la déchetterie.

Dans les secteurs indicés « r »

Sont autorisées dans tout secteur N, indicé « r » (conformément à l'article R121-5 du code de l'urbanisme) :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les

objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement, et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- e) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- f) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement. Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans la bande des 100 mètres (loi Littoral), délimitée au plan

Les constructions et installations autorisées dans le cadre des articles L 121-16 et L 121-17 du Code de l'Urbanisme, après enquête publique.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations

~~ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.~~

Les constructions et installations autorisées dans le cadre des articles L121-17 du Code de l'Urbanisme, après enquête publique.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées devront être implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies départementales, de 10 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- Lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives ou construites en limite avec un mur aveugle.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m des limites séparatives.

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

L'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10% de la superficie du terrain.

La hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements collectifs et services publics.

ARTICLE N.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**+ Dispositions générales**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Seront prises en compte les recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

+ Clôture

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 mètres sur voie et 2 mètres en limites séparatives.

ARTICLE N.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L 113-1 et s. du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE N.2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, sera assuré en dehors des voies publiques.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE N.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****+ Accès et voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Hors agglomération les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement, pour les accès « véhicules » le long des routes départementales.

Il ne sera créé aucune sortie supplémentaire sur la Départementale 26.

ARTICLE N.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX **Alimentation en eau potable**

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

 Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, ou, dans le cas contraire, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

 Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales pour assurer la qualité des rejets et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge du pétitionnaire.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées et les fossés.

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan, doivent être entretenus conformément au recueil des usages locaux :

Art.33 du recueil des usages locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

« Les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts,... »

« L'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire, ... ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nt**ZONE NATURELLE A VOCATION TOURISTIQUE****Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation touristique qui recouvre principalement les ensembles de camping caravanning autorisés par classement préfectoral, présents sur la commune, soit :

- Le camping de la Brande
- Le camping de Fief Melin
- Le camping des Remparts
- Le camping d'Airotel
- Le camping lieu-dit les Sables

La zone Nt comprend par ailleurs deux secteurs :

- Le secteur Nt1 : le centre du Moulin de la Côte, au lieu-dit des Sables,
- Le secteur Nt2 : parc, espace de loisirs et de détente, aires de jeux (deux secteurs, un petit secteur de l'ancienne colonie de vacances du Petit Gibou ; un petit secteur Sausaude pour aire de jeux,).

Une partie de la zone Nt est concernée par la délimitation au plan d'une bande de 100 m au titre de la loi littoral.

Une partie de la zone Nt est localisée en risque naturel du PPRN identifié au plan, et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRN.

Des secteurs de la zone Nt sont également situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et soumis aux règles établies dans le cadre du SPR.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**ARTICLE Nt.1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Destination des constructions	Sous-destinations		
		Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X (Nt, Nt1)
	Hébergement		X (Nt, Nt1)
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (Nt)
	Restauration		X (Nt)
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X (Nt)
	Hébergement hôtelier et touristique		X (Nt)
	Cinéma	X	

AR Prefecture

017-211700935-20251216-2025_7__12-DE
Reçu le 17/12/2025

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs		X (Nt, Nt1)
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

○ Autres occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières.

○ Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sous réserve des dispositions des articles R.111.2, R.111.14 du code de l'urbanisme :

- L'exploitation et la gestion des terrains de camping caravanning existants,
- La réhabilitation et le réaménagement des constructions existantes,
- Les extensions de bâtiments existants qu'elle qu'en soit la destination,
- La réalisation des installations nécessaires à la mise aux normes des terrains,
- Les constructions nouvelles (équipements de loisirs ou de détente -tels que piscines, aires de jeux et de sports-, locaux techniques nécessaires à l'exploitation du camping, blocs sanitaires), sous réserve de la continuité de l'agglomération ou village existant.
- Les aires de stationnement nécessitées par les constructions et installations autorisées dans la zone.
- L'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes.

En site classé, seuls sont admis les aménagements et modernisation des terrains de camping, sans extension de la capacité d'accueil.

Dans le secteur Nt1

Sont limitativement autorisés dans le secteur Nt1 :

- L'adaptation et la réfection des constructions.
- L'extension des bâtiments existants dans la limite de 30% de la superficie existante des bâtiments dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site.
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs
- Les aires de jeux et de sports

Dans le secteur Nt2

Sont limitativement autorisés dans le secteur Nt2 :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- Le changement de destination du bâtiment secteur NT2 « Pièces de Petit Gibou » pour un usage d'accueil du public (sanitaires ...).
- Les aires de jeux et de sports
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

Dans la bande des 100 mètres (loi Littoral), délimitée au plan

Les constructions et installations autorisées dans le cadre des articles L121-17 et R 121-5 du Code de l'Urbanisme, après enquête publique.

Article L 121-17

III- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

La création ou l'extension d'un terrain de camping est interdite dans cette bande des 100 mètres. S'agissant des terrains de camping existants, seuls les travaux de mise aux normes peuvent être autorisés.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE Nt.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2.1.1 - Implantation des constructions**** Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions autorisées devront être implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies départementales, de 10 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- Lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

L'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 5% de la superficie du terrain.

Dans le secteur Nt1

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% de la superficie du terrain.

Dans le secteur Nt2

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 4% de la superficie de la zone.

La hauteur des constructions

La hauteur des constructions affectées à l'hébergement et aux services communs ne devra pas excéder 4,5 m à l'égout. La hauteur des pavillons à usage collectif ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout.

ARTICLE Nt.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Seront prises en compte les recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

Les secteurs concernés sont soumis aux règles établies dans le cadre du SPR.

Clôture

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 mètres sur voie et 2 mètres en limites séparatives.

ARTICLE Nt.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres, notamment les abords des constructions et les aires de stationnement, doivent être plantés et entretenus.

Article 35 du grenelle II

I. - Les terrains de camping existants à la date de promulgation de la présente loi doivent respecter les normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement prévues par le décret pris pour l'application des dispositions du code de l'urbanisme issues de l'[ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005](#) relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

Cette mise aux normes intervient selon les modalités définies aux II à V.

II. - Les aménagements nécessaires au respect des normes visées au I sont soumis à permis d'aménager. La demande de permis d'aménager doit être déposée dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi.

Les travaux d'aménagement doivent être achevés dans un délai de huit ans à compter de la promulgation de la présente loi. La déclaration d'achèvement prévue à l'article L. 462-1 du code de l'urbanisme doit être adressée à la mairie de la commune où les travaux ont eu lieu à l'issue de ce délai.

III. - En cas de non-respect de l'obligation de mise aux normes à l'issue du délai de huit ans mentionné au II, le maire met en demeure l'exploitant du terrain de camping de se conformer aux normes visées au I.

Si, à l'issue d'un délai de six mois à compter de la mise en demeure, l'exploitant ne s'est pas conformé à ses obligations, le maire peut ordonner la fermeture du terrain de camping jusqu'à la réalisation des travaux de mise aux normes après avoir recueilli les observations de l'exploitant.

En cas de carence du maire, le préfet se substitue à lui après mise en demeure restée infructueuse.

IV. - Quand la demande de permis d'aménager porte sur la mise aux normes de terrains de camping existants à la date de promulgation de la présente loi, elle ne peut avoir pour effet de remettre en cause l'existence des terrains de camping régulièrement ouverts sous l'empire des dispositions antérieures à l'[ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 précitée](#)

ARTICLE Nt.2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, sera assuré en dehors des voies publiques.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE Nt.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES** **Accès et voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Nt.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX **Alimentation en eau potable**

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

 Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, ou, dans le cas contraire, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

 Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales pour assurer la qualité des rejets et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge du pétitionnaire.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées et les fossés routiers ou canaux d'arrosage.

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan, doivent être entretenus conformément au recueil des usages locaux :

Art.33 du recueil des usages locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

« Les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts,... »

« L'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire, ... ».

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nm

ZONE NATURELLE DES ESPACES MARITIMES

Caractère de la zone

La zone Nm recouvre les espaces maritimes de la commune.

Cette zone est inconstructible en dehors des cas prévus à la section I

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

○ Occupations et utilisations du sol interdites :

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N2 est interdite.

○ Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sont autorisées dans la zone Nm :

- Les constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (balises, matérialisation des chenaux, phares, ...).
- Les écluses à poissons.

AR Prefecture

017-211700935-20251216-2025_7__12-DE
Reçu le 17/12/2025

ANNEXES

DEFINITIONS

○ **Accès**

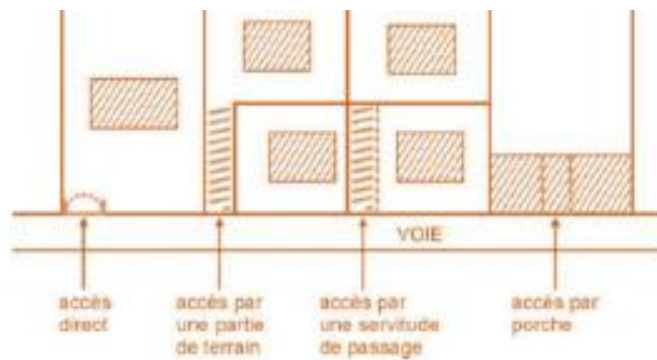
L'accès correspond :

- soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie,
- soit à l'espace tel que porche ou portion de *terrain* (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le *terrain* d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Voie : Constitue une voie, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale. Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois signalé comme étant privé et réservé, contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée ...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".



Article 682 du code civil :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

○ **Affouillements**

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

○ **Alignement**

L'alignement est la limite qui sépare le domaine privé du domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime).

○ **Les constructions existantes et leurs modifications**

- Aménagement d'une construction : Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.
- Extension d'une construction : Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

○ **Construction annexe (ou "annexe")**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales, sauf en zones A et N où l'annexe doit être accolée au bâtiment principale (loi littoral).

○ **Bâtiment**

Un bâtiment est une ~~construction couverte et close~~

○ **Changement de destination**

L'article R. 151-27 fixe la liste des différentes destinations des constructions possibles. Ces destinations sont au nombre de cinq : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. Il est précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal. Ces cinq destinations peuvent par ailleurs être déclinées en 20 sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme.

Le changement de destination, d'un bâtiment existant, entre l'une des 5 destinations précitées est soumis à :

- déclaration préalable (Code de l'urbanisme, art. R.421-17,b) lorsque ce changement ne s'accompagne pas de travaux ayant pour effet (i) de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, (ii) ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20m² (ou à 40m² sous certaines conditions) ;

- permis de construire (Code de l'urbanisme, art. R. 421-14) lorsque ce changement s'accompagne de travaux ayant pour effet (i) de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, (ii) ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20m² (ou à 40m² sous certaines conditions).

Le changement de sous-destination est soumis à :

- aucune formalité, lorsque ce changement ne s'accompagne pas de travaux ayant pour effet (i) de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, (ii) ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20m² (ou à 40m² sous certaines conditions). Toutefois, les porteurs de projets sont, dans cette hypothèse, toujours tenus de respecter les dispositions prévues par le PLU ;

- permis de construire lorsque ce changement s'accompagne de travaux ayant pour effet (i) de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, (ii) ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20m² (ou à 40m² sous certaines conditions).

Il appartient au service instructeur de déterminer si les modifications de la construction existante ont pour effet de changer, ne serait-ce que partiellement, la destination de la construction au sens du Code de l'urbanisme.

Nota Bene : le changement de destination n'est pas autorisé en espaces remarquables au sens de la loi littoral.

○ **Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou espace. L'édification d'une clôture est subordonnée à une déclaration préalable (par délibération du conseil municipal) si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière. La demande de clôture peut figurer sur le dossier de permis de construire, auquel cas la déclaration préalable est inutile.

○ **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

○ **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

○ **Droit de passage**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

○ **Emplacements réservés**

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts). Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique du P.L.U.

Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve. Il a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement.

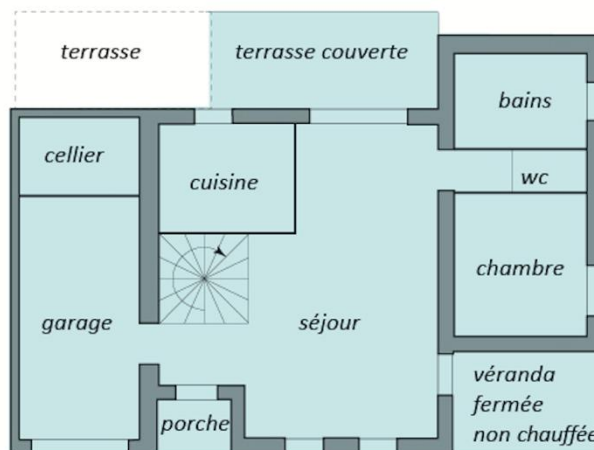
En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire d'acquérir l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement réservé.

○ **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

S'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) il est constitutif d'emprise au sol.

En revanche, les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent être considérées comme non-constitutives d'emprise au sol.



○ **Emprise publique**

Constitue une emprise publique, un espace occupé par - ou réservé pour - une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, 2 roues et/ou automobile, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

○ **Équipement d'infrastructure**

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

○ **Exhaussement du sol**

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière.

Ce remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

○ **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

○ **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

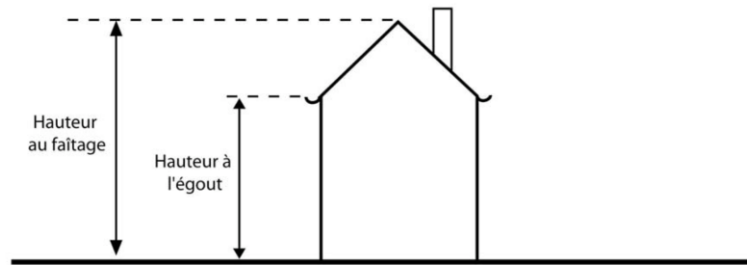
○ **Habitation**

Les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements.

Constitue un groupe d'habitation l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

○ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



○ Limites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

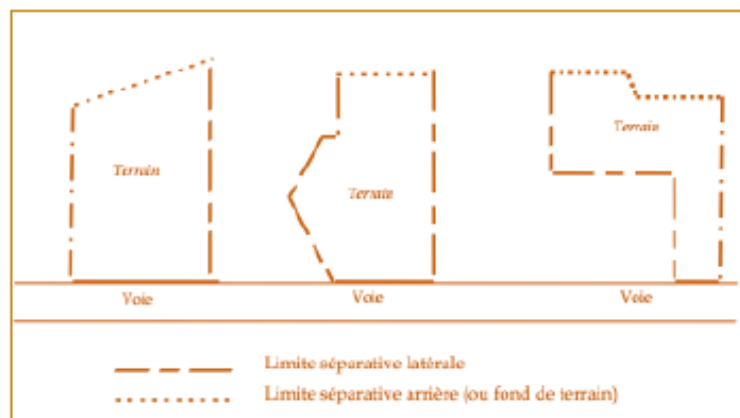
Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- Les limites de fond de terrain

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.



○ Occupation ou utilisation du sol

Les principaux modes d'occupation du sol sont :

- les constructions,
- les lotissements et groupes d'habitations,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- les caravanes isolées,
- le camping et le caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les clôtures,
- les installations et travaux divers (parc d'attraction, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, affouillements et exhaussements des sols),
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.

○ Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

○ **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc ...

○ **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

○ **Réseaux de distribution d'énergie électrique**

Il est convenu d'appeler :

- **Extension** : la construction d'une ligne nouvelle
- **Renforcement** : la modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature et l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage.
- **Branchement** : La construction d'un ouvrage de 1ère catégorie (<1000 v) destiné à alimenter un abonné dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété est inférieure à 1000 mètres.

○ **Unité foncière - terrain**

Il faut entendre par îlot de propriété toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

Charte intercommunale « Paysage, Urbanisme et Architecture en Oléron »

En 1998, la Communauté de Communes de l'île d'Oléron a confié au CAUE 17 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement en Charente-Maritime) la rédaction d'une *Charte « Paysage, Urbanisme et Architecture » du Pays Marennes Oléron, afin de "maîtriser la qualité de l'urbanisme de l'île d'Oléron sans dénaturer sa diversité et sa richesse"*.

La charte Architecture, Urbanisme et Paysage aide à mieux comprendre le territoire et délivre toutes les recommandations utiles pour en respecter le caractère.

Elle constitue un pas en avant important, une volonté affichée par les élus du Pays Marennes-Oléron à la fois dans le traitement de leur patrimoine bâti et naturel, mais également dans l'idée d'un fonctionnement cohérent du territoire.

Les connaissances, les bons conseils et les orientations de la nouvelle charte constituent une référence incontournable pour que chacun, quelle que soit l'importance de son projet, trouve matière à s'engager dans la voie d'une réalisation réussie, respectueuse de son contexte et ancrée dans la longue histoire du Pays Marennes-Oléron.

La charte a valeur de conseil et reste soumise à la réglementation en matière d'urbanisme dans chaque commune, ainsi qu'aux règles de construction en vigueur.

La charte est divisée en plusieurs parties :

- Urbanisme
- Bâti
- Matières
- Couleurs
- Economie
- Paysage

« L'historique et l'existant ont d'abord été recensés et précisément étudiés (riche bibliographie), avant d'évoquer des possibilités et des conseils en matière d'avenir, et d'insister sur les "éléments intrus" ».

Site Internet : <http://www.oleronmag.com/patri/charte.html>