Commune de Saint-Denis-d'Oléron

(Charente – Maritime)

Modification simplifiée n°9 du Plan Local d'Urbanisme

18 février 2026

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I	**-**	**DISPOSITIONS GENERALES**	**p 2**
ARTICLE 1	:	Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme	p 3
ARTICLE 2	:	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p 3
ARTICLE 3	:	Division du territoire en zones	p 6
ARTICLE 4	:	Adaptations mineures	p 7
ARTICLE 5	:	Ouvrages techniques et bâtiments d'intérêt collectif	p 7
ARTICLE 6	:	Vestiges archéologiques et archéologie préventive	p 8
TITRE II	**-**	**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**	p 9
CHAPITRE 1	:	Dispositions applicables à la Zone Ua et au secteur Uab	p 10
CHAPITRE 2	:	Dispositions applicables à la Zone Ub et au secteur Ubb	p 15
CHAPITRE 3	:	Dispositions applicables à la Zone Uc	p 20
CHAPITRE 4	:	Disposition sapplicables à la Zone Ux	p 22
TITRE III	**-**	**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**	**p 25**
CHAPITRE 1	:	Dispositions applicables à la Zone AU	p 26
CHAPITRE 2	:	Dispositions applicables à la Zone AUp et au secteur AUpa	p 31
CHAPITRE 3	:	Dispositions applicables à la Zone 1AU	p 33
TITRE IV	**-**	**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**	p 34
CHAPITRE 1	:	Dispositions applicables à la Zone A et aux secteurs Aa et Ar	p 35
CHAPITRE 2	:	Dispositions applicables à la Zone Ao	p 39
TITRE V	**-**	**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**	**p 41**
CHAPITRE 1	:	Dispositions applicables à la Zone N et au secteur Nr	p 42
CHAPITRE 2	:	Dispositions applicables à la Zone Nt	p 46
CHAPITRE 3	:	Dispositions applicables à la Zone Nt1	p 50
TITRE VI	**-**	**ANNEXES**	**p 53**
ANNEXE 1 : Rappel concernant les procédures relatives aux occupations et utilisations du sol			p 54
ANNEXE 2 : Rappel des destinations de constructions définies **à** l'article R. 123-9 du C.U.			p 54
ANNEXE 3 : Rappel des réglementations concernant le camping, le caravanage, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs			p 54
ANNEXE 4 : Réglementation concernant les emplacements réservés			p 57
ANNEXE 5 : Réglementation concernant les espaces boisés classés			p 57
ANNEXE 6 : Définition de la surface hors œuvre et du coefficient d'occupation du sol			p 57
ANNEXE 7 : Liste des sites archéologiques			p 58
ANNEXE 8 : Autres définitions de termes utilisés dans le règlement			p 59

TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Denis d'Oléron située dans le département de la Charente-Maritime.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. **Les articles L.111-1.1 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme**

2. **Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :**

Article 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.

Article R.111-4
Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Article R.111-15
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 peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

3. **Les articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'urbanisme :**

Article L.111-9 :
L'autorité compétente peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 :
Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.
Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.
La décision prise en considération cesse de produire effet si, dans le délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

4. Les dispositions particulières au littoral des articles L.146-1 et suivants et R.146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, en particulier l'article R.146.2 qui définit les aménagements autorisés dans les espaces remarquables du littoral :

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) 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 ;

b) 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 ;

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

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

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- 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 ;

e) 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 a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site *à* l'état naturel.

5. Les périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, et notamment :

x De zones classées en espaces naturels sensibles, au titre de l'article L.142-1 ;

Article L. 142-1 :
Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L. 110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
Dans la Commune de Saint-Denis d'Oléron, le Conservatoire du Littoral bénéficie du droit de préemption des espaces naturels sensibles (pièce n°5c).

* **Du droit de préemption urbain au titre de l'article L.211-1 et suivants ;**

Article L.211-1 :
Les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, ainsi que tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L.313.1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.
Dans la Commune de Saint-Denis d'Oléron, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLU (pièce n°5c).

* **Des zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir au titre des articles R.421-27 et R.421-28.**

Art L. R 421-27 et R 421-28 :
Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ...

6. Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol en application de législations particulières sont mentionnées en annexe du dossier de PLU dans les documents intitulés : "Liste des Servitudes d'Utilité Publique" et "Plan des Servitudes d'Utilité Publique" (pièces n°5blet 5b2).

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles opposable en application de l'article L.581-10 à L.581-14 du Code de l'Environnement constitue une servitude d'utilité publique :
Le Plan de Prévention des Risques Naturels de Pile d'Oléron approuvé le 17 août 2018 *est applicable au territoire communal de Saint-Denis d'Oléron.*
Ses dispositions sont mentionnées en annexe du dossier de PLU (pièce n°5b3).

7. Les règles spécifiques aux lotissements :

Les règles spécifiques des lotissements s'appliquent concomitamment au Plan Local d'Urbanisme.
Les lotissements concernés par le maintien de ces règles sont répertoriés en annexe du présent PLU.

Art L.442-9 :
Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.
Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Art L.442-14 :
Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

8. Les dispositions relatives aux retraits d'implantation (autoroutes, routes express, déviations, routes classées à grande circulation)

Art. L.111.1.4 :
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêts publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant des zones, contenues dans le plan d'occupation des sols ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord d la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.
Dans la commune de Saint-Denis d'Oléron est concernée la RD 734.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, délimitées sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000e et 1/2000e (pièce n°3).

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

La zone Ua, zone de mixité (habitat/activité), identifie les parties anciennes et denses du bourg de Saint-Denis et des villages ;

Le secteur Uab identifie en particulier les villages de Chassiron, La Gautrie, La Morelière, La Bétaudière et La Michelière, réservés à l'habitat ;

La zone Ub, zone mixte, correspond aux extensions de l'urbanisation plus récentes et moins dense que dans la zone Ua;

Le secteur Ubb identifie les extensions des villages de Chassiron, La Gautrie, La Morelière, La Bétaudière et de La Michelière, réservées à l'habitat ;

La zone Uc identifie la zone commerciale de Chassiron ;

La zone Ux est la zone d'activités artisanales des Seizins.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III ci-après :

La zone AU correspond aux extensions futures de l'urbanisation à court et moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble ;

La zone 1AU identifie des secteurs d'urbanisation future à long terme, après modification ou révision du PLU;

La zone AUp correspond au port de plaisance de Saint-Denis ;

Le secteur AUpa permet l'aménagement du terre-plein du port.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV ci-après :

La zone A identifie les espaces agricoles, où peuvent être implantés les sièges et bâtiments d'exploitation ;

Le secteur Aa correspond aux espaces agricoles à protéger au titre des paysages ;

Le secteur Ar identifie les espaces remarquables de la zone agricole, au titre de la Loi Littoral ;

La zone Ao est la zone ostréicole protégée.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V ci-après sont :

La zone N correspond aux espaces naturels ;

Le secteur Nr identifie les espaces remarquables de la zone naturelle, au titre de la Loi Littoral ;

La zone Nt et le secteur Nta identifient les colonies de vacances et terrains aménagés de camping et de caravanage ;

La zone Nt1 identifie les zones de regroupement de campeurs.

Les documents graphiques comportent en outre les indications suivantes :

Des emplacements réservés, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,

Des marges de recul le long de certaines voies ;

Des espaces boisés classés ;

Des espaces à végétaliser ;

Des secteurs exposés aux risques naturels prévisibles (zones de plan de prévention des risques naturels) ;

Des secteurs affectés par le bruit des infrastructures routières.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

* Conformément à l'article L-123-1, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

* L'adaptation mineure sollicitée doit rester strictement limitée et motivée.

* 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 lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

* Les constructions de bâtiments scolaires, socio- éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers, ainsi que les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles des articles 10 (hauteur maximale des constructions) et 14 (coefficient d'occupation du sol).

ARTICLE 5 - OUVRAGES TECHNIQUES ET BÂTIMENTS D'INTERET COLLECTIF

* *Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics d'infrastructure sont autorisés dans toutes les zones délimitées dans le PLU, à l'exception des espaces remarquables au sens de la Loi Littoral (secteurs Ar et Nr du PLU) et sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.*

Sont concernés :

- les bâtiments publics à usage scolaire, socio- éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier ;
- les ouvrages d'utilité publique (tels qu'ouvragés de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, postes de refoulement, station de traitement des eaux, etc) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ;
- les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux d'intérêt public ;
- les travaux d'infrastructures routière et les affouillements et exhaussements liés.

* Dans les zones agricoles et naturelles, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces équipements dans l'environnement. Ils ne doivent pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole ou naturel de la zone.

* Les règles définies aux articles 10 *(hauteur maximale des constructions) ; 11 (aspect extérieur)* et 14 *(Coefficient d'Occupation du Sol)* de chaque zone ne leur sont pas applicables.

* *Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux d'intérêt public, d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², dérogent aux règles générales définies aux articles 6 et 7 des zones dans lesquelles ils sont implantés :*

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques: implantation à l'alignement actuel ou futur, sauf problème éventuel de visibilité et de sécurité ;

- implantation par rapport aux limites séparatives: implantation à 3 mètres ou en limite séparative.

ARTICLE 6 – RAPPEL DE LA REGLEMENTATION CONCERNANT LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

* Sont notamment applicables la Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, le décret du 16 janvier 2002, la circulaire du 5 novembre 2003.

* Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

* Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322- 1 et 322-2 du Code Pénal), le maire de la Commune ou le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

* Rappel du Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 : *"Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".*

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE URBAINE Ua

La **zone urbaine Ua** identifie les secteurs anciens et denses du bourg de Saint-Denis et des villages.

Elle comprend **un secteur Uab** réservé à l'habitat de Chassiron, La Gautrie, La Morelière, La Michelière, La Bétaudière (à l'exclusion de toute activité commerciale ou industrielle).

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ua1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Conformément à l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction de logement située dans le périmètre défini par le plan graphique annexé devra être destinée à un usage exclusif de résidence principale.

Sont interdites dans la zone Ua et le secteur Uab, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

1.1 - Les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole et ostréicole.

1.2 - Les établissements qui, par leur destination (notamment les constructions à usage d'entrepôt ou industriel), leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations, dont les installations classées soumises à autorisation.

1.3 - Les installations et bâtiments nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...).

Installations et travaux divers - Carrières

1.4 - Les parcs d'attractions, et les aires de jeux et de sports de plus de 2 hectares.

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

1.6 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421.23 f) du Code de l'Urbanisme.

1.7 - Les dépôts de déchets de toute nature.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.8 Le stationnement de caravanes isolées, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une caravane par unité foncière.

1.9 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

1.10 - L'ouverture de terrains aménagés de camping, de caravanage et de parcs résidentiels de loisirs.

Dans le secteur Uab, sont, en outre, interdits :

1.11 - Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes à usage de commerce.

1.12 - Le changement de destination des constructions existantes pour un usage commercial.

ARTICLE Ua2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Les installations classées soumises à déclaration et l'extension des installations existantes, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité de bruit et d'odeur, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages irréparables aux personnes et aux biens, et que les travaux soient de nature à éviter ou diminuer les nuisances, à garantir la qualité ou l'amélioration de l'aspect des installations.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ua3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

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

3.5 - Les accès doivent participer à la qualité globale de l'opération, tant pour le paysage que pour son fonctionnement interne et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

3.6 - Dans le secteur Uab, tout nouvel accès le long de la RD 734 est interdit.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.7 - Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 5 mètres. Une largeur réduite à 3 mètres minimum est admise dans le cas de voies à sens unique.

3.8 - Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtements routiers seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.
Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront étudiés en fonction de leurs usages.

3.9 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il y aura lieu de ne pas surdimensionner les largeurs de profil et de tenir compte, le cas échéant, du partage de l'espace entre piétons et véhicules à moteur.

3.10 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours incendie, collecte des ordures ménagères,…).

3.11 - L'accès au sous-sol lorsqu'il existe, ne pourra pas s'effectuer depuis les voies publiques ou privées servant d'accès à la construction.

ARTICLE Ua4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement – eaux usées

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

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux industrielles ou issues d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un pré-traitement approprié après avis de services compétents.

Eaux pluviales

4.5 - 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 exclusive du pétitionnaire.

4.6 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Autres réseaux

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

ARTICLE Ua5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

ARTICLE Ua6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - 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.

6.2 - 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,
- soit au-delà de 5 mètres de l'alignement dans les cas d'extension de constructions existantes non implantées selon les dispositions du présent article.

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

ARTICLE Ua7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :
- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres (D=H/2, min. 3 m).

Au-delà de la bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :

7.2 - Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres (D=H/2, min.3m).

7.3 - Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative pourra être autorisée :
- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 4,50 mètres au faîtage,
- lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions existantes de dimensions sensiblement équivalentes joignant déjà la limite séparative.

ARTICLE Ua8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ua9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé

ARTICLE Ua10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres (R+1), mesurée du sol naturel à l'égout du toit.

10.2 - La hauteur des constructions annexes (telles que garages, buanderies, etc), ne peut dépasser 4,50 mètres au faîtage.

ARTICLE Ua11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - 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.

La Charte Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes-Oléron, élaborée par le CAUE 17, devra être utilisée comme référence par les constructeurs et aménageurs.

11.2 - Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être adaptés au traitement des édifices traditionnels ; ils devront respecter l'aspect du type architectural originel.

Implantations

11.3 - Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

11.4 - La création de garage ou autres volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est interdite.
Le sous-sol, s'il existe, ne sera pas accessible depuis l'extérieur, sauf dans le cas d'ouvertures de taille réduite (trappe, …) pour accès techniques.

Volumes

11.5 - Les volumes vus du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées, ne seront pas découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas.

11.6 - Pour les constructions principales, les volumes complexes, la juxtaposition de petits volumes sans ordre, les plans de base carrée conduisant à des volumes cubiques, les fausses tours ainsi que les étages partiels et en retrait ne sont pas autorisés.

Façades – toitures - ouvertures

11.7 - La surélévation d'un bâtiment devra se faire dans les mêmes matériaux ou, s'ils sont différents, leur différence ne devra pas apparaître.

11.8 - Les moellons destinés à être enduits le resteront ; les joints et les enduits ne pourront pas être réalisés au ciment ; les crépis prêts à l'emploi sont proscrits ; le mur sera enduit avec un mortier de chaux blanche et de sable jaune.

11.9 - Les pierres de taille ne pourront être ni enduites, ni peintes ; elles seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, l'enduit ne fera pas surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.

11.10 -Les pentes de toit seront comprises entre 28 % et 33 %. Une pente différente sera admise en cas de restauration à l'identique d'une toiture existante.

11.11 -Les matériaux de couverture seront choisis en fonction du type de bâti ancien et des pentes de couverture contrastées. Sur le bâti rural des bourgs et villages, les tuiles à emboîtement sont interdites. Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les tuiles à emboîtement pourront être admises.

11.12 -Les percements seront plus hauts que larges selon un rapport de 1,5 à 2. Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées. Dans les murs en pierre, les menuiseries seront posées entre 15 et 20 centimètres en retrait du nu extérieur du mur ; il sera prévu 3 ou 4 carreaux par vantail de fenêtre et porte-fenêtre et les carreaux seront rectangulaires et verticaux.
Sont interdits les appuis de fenêtre en brique, carrelage ou en béton saillant, les grilles de défense décoratives, les briques de verre.
Les volets seront en bois plein battants. Ils ne devront pas être vernis ou peints ton bois, mais seront obligatoirement peints. Ils ne comporteront pas de « Z ».
Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur.

11.13 -Des dimensions ou proportions particulières et les volets roulants seront admis en cas de recherche architecturale et à condition que les façades concernées ne soient pas en visibilité directe du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées.

11.14 -Les volets et portes seront peints dans les tons de couleurs pastel (bleu, vert, blanc, gris…).

Dispositions particulières

11.15 - Les barreaux de défense des baies seront droits, verticaux et mis dans l'épaisseur du mur ; les gouttières seront de forme semi-cylindrique.

11.16 - Tous les éléments de modernité rattachés aux ouvertures (baies vitrées, volets roulants, châssis de toit,…) ne devront pas être vus depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées.

Clôtures

11.17 - Les clôtures seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent, tant dans leur volume que dans leur aspect. En fonction de l'image de la rue, des dispositions particulières pourront être admises.

11.18 - Les clôtures, tant sur rue qu'en limites séparatives, seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une épaisseur minimale de 0,40 mètre et d'une hauteur constante comprise entre 0,60 et 1,00 mètre, le cas échéant surmonté d'une grille ou d'un grillage, et éventuellement doublés d'une haie,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

11.19 - Les murs de clôture neufs devront être enduits sur les deux faces et ne pourront être constitués des matériaux suivants : éléments préfabriqués imitant d'autres matériaux, poteaux en béton, éléments PVC, panneaux en bois.

Constructions annexes

11.20 - Elles respecteront la typologie de la construction qu'elles accompagnent.

Bâtiments d'activité

11.21 - Les vitrines réalisées dans les bâtiments existants devront respecter les trames bâties et conserver les éléments porteurs en maçonnerie ainsi que les modénatures.

11.22 - En construction neuve, les volumes seront simples, sans effets de signal publicitaire ou commercial. Les ouvertures seront composées à l'échelle de la construction : la création d'ouverture de surfaces et de proportions trop similaires à celles des habitations n'est pas admise.

11.23 - L'adjonction des aménagements précaires en façade sur rue et le mélange des enseignes et de la publicité sont interdits.
Pour les constructions commerciales et les bâtiments artisanaux, lorsque des aires extérieures de stockage sont nécessaires, elles ne pourront être situées devant la ou les façades sur rue.

ARTICLE Ua12 : STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
Cette exigence sera au moins égale à la norme minimale fixée ci-dessous :

– pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services ou d'activité artisanale, d'une superficie supérieure ou égale à 200 m² de SHON, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

Dans les autres cas, aucune norme minimale n'est définie.

12.2 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Si le constructeur ne peut mettre en œuvre les solutions ci-dessus, il devra verser une participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal par place de stationnement manquante.

ARTICLE Ua13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - L'espace éventuel libre entre l'alignement et le bâtiment doit être traité en jardins d'agrément. Les aires de stationnement ou surfaces doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 50 m².

13.3 - Les haies seront constituées d'essences locales et diversifiées.

13.4 - Les groupes d'habitations 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.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ua14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE Ub

La **zone urbaine Ub** identifie les extensions plus récentes du bourg de Saint-Denis et des villages.

Elle comprend un **secteur Ubb** réservé à l'habitat de Chassiron, La Gautrie, La Morelière, La Michelière, La Bétaudière (à l'exclusion de toute activité commerciale ou industrielle).

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ub1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Conformément à l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction de logement située dans le périmètre défini par le plan graphique annexé devra être destinée à un usage exclusif de résidence principale.

Sont interdites dans la zone Ub et le secteur Ubb, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

1.1 - Les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole et ostréicole.

1.2 - Les établissements qui, par leur destination (notamment les constructions à usage d'entrepôt ou industriel), leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations, dont les installations classées soumises à autorisation.

1.3 - Les installations et bâtiments nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...).

Installations et travaux divers - Carrières

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421.23 f) du Code de l'Urbanisme.

1.6 - Les dépôts de déchets de toute nature.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.7 Le stationnement de caravanes isolées, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une caravane par unité foncière.

1.8- Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

1.9 - L'ouverture de terrains aménagés de camping, de caravanage et de parcs résidentiels de loisirs.

Dans le secteur Ubb, sont en outre interdits :

1.10 - Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes à usage de commerce.

1.11 - Le changement de destination des constructions existantes pour un usage commercial.

ARTICLE Ub2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion ou 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.

2.1 - Les bâtiments annexes à l'habitation, à condition qu'ils soient édifiés après ou conjointement à la construction à usage d'habitation.

2.2 - Les installations classées soumises à déclaration et l'extension des installations existantes, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité de bruit et d'odeur, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages irréparables aux personnes et aux biens, et que les travaux soient de nature à éviter ou diminuer les nuisances, à garantir la qualité ou l'amélioration de l'aspect des installations.

2.3 - Les parcs d'attractions, et les aires de jeux et de sports de plus de 2 hectares, sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'apporter des nuisances (notamment sonores) pour le voisinage.

2.4 – Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les orientations d'aménagement le cas échéant.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ub3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

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

3.5 - Les accès doivent participer à la qualité globale de l'opération, tant pour le paysage que pour son fonctionnement interne et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

3.6 - Les accès devront avoir une emprise totale minimale de 3 mètres.

3.7 - Dans le secteur Uba, tout nouvel accès le long de la RD 734 est interdit

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.8 - Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 5 mètres.

3.9 - Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtements routiers seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.
Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront étudiés en fonction de leurs usages.

3.10 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Il y aura lieu de ne pas surdimensionner les largeurs de profil et de tenir compte, le cas échéant, du partage de l'espace entre piétons et véhicules à moteur.

3.11 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours incendie, collecte des ordures ménagères,…).

3.12 - L'accès au sous-sol lorsqu'il existe, ne pourra pas s'effectuer depuis les voies publiques ou privées servant d'accès à la construction.

ARTICLE Ub4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement – eaux usées

4.2 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Dans les secteurs où le réseau public d'assainissement n'est pas prévu, les constructions doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions en vigueur.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux industrielles ou issues d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un pré-traitement approprié après avis de services compétents.

Eaux pluviales

4.5 - 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 exclusive du pétitionnaire.

4.6 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Autres réseaux

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

ARTICLE Ub5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

ARTICLE Ub6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf indication graphique contraire (cas des marges de reculement indiquées au plan de zonage), les constructions pourront s'implanter :
- soit à l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques,
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

6.2 - 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,
- en bordure nord du chemin de la Motte Bossé : sur les terrains concernés situés en limite des secteurs de Roussillon - le Bois, les constructions devront être implantées entièrement dans une bande de 0 à 35 mètres de profondeur calculée depuis le futur alignement du chemin de la Motte Bossé.

6.3 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements ou groupes d'habitations), les implantations des constructions devront être justifiées par un projet d'ensemble assurant son intégration dans le tissu urbain environnant.

6.4 - Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement. Une implantation en retrait des portails pourra être imposée pour faciliter l'accès à la propriété, en considération de la largeur de la voie et de l'intensité de la circulation.

ARTICLE Ub7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement mentionnée à l'article Ub 6 :

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :
- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres (D=H/2, min. 3 m).

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement mentionné à l'article Ub 6 :

7.2 - Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres (D=H/2, min.3m).

7.3 - Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative pourra être autorisée :
- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 4,50 mètres au faîtage,
- lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions existantes de dimensions sensiblement équivalentes joignant déjà la limite séparative.

ARTICLE Ub8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ub9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Le pourcentage d'emprise au sol des constructions et de leurs annexes (piscine incluse) ne pourra être supérieur à 50 % de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE Ub10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 6,00 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit.

10.2 - La hauteur des constructions annexes (telles que garages, buanderies, etc), ne peut dépasser 4,50 mètres au faîtage.

ARTICLE Ub11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - 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.

La Charte Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes-Oléron, élaborée par le CAUE 17, devra être utilisée comme référence par les constructeurs et aménageurs.

11.2 - Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être adaptés au traitement des édifices traditionnels ; ils devront respecter l'aspect du type architectural originel.

Implantations

11.3 - Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

11.4 - La création de garage ou autres volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est interdite.
Le sous-sol, s'il existe, ne sera pas accessible depuis l'extérieur, sauf dans le cas d'ouvertures de taille réduite (trappe, …) pour accès techniques.

Volumes

11.5 - Les volumes vus du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées, ne seront pas découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas.

11.6 - Pour les constructions principales, les volumes complexes, la juxtaposition de petits volumes sans ordre, les plans de base carrée conduisant à des volumes cubiques, les fausses tours ainsi que les étages partiels et en retrait ne sont pas autorisés.

Façades – toitures - ouvertures

11.7 - La surélévation d'un bâtiment devra se faire dans les mêmes matériaux ou, s'ils sont différents, leur différence ne devra pas apparaître.

11.8 - Les moellons destinés à être enduits le resteront ; les joints et les enduits ne pourront pas être réalisés au ciment ; les crépis prêts à l'emploi sont proscrits ; le mur sera enduit avec un mortier de chaux blanche et de sable jaune.

11.9 - Les pierres de taille ne pourront être ni enduites, ni peintes ; elles seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, l'enduit ne fera pas surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.

11.10 - Les pentes de toit seront comprises entre 28 % et 33 %. Une pente différente sera admise en cas de restauration à l'identique d'une toiture existante.

11.11 -Les matériaux de couverture seront choisis en fonction du type de bâti ancien et des pentes de couverture contrastées. Sur le bâti rural des bourgs et villages, les tuiles à emboîtement sont interdites. Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les tuiles à emboîtement pourront être admises.

11.12 - Les percements seront plus hauts que larges selon un rapport de 1,5 à 2. Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées. Dans les murs en pierre, les menuiseries seront posées entre 15 et 20 centimètres en retrait du nu extérieur du mur ; il sera prévu 3 ou 4 carreaux par vantail de fenêtre et porte-fenêtre et les carreaux seront rectangulaires et verticaux.
Sont interdits les appuis de fenêtre en brique, carrelage ou en béton saillant, les grilles de défense décoratives, les briques de verre.
Les volets seront en bois plein battants. Ils ne devront pas être vernis ou peints ton bois, mais seront obligatoirement peints. Ils ne comporteront pas de « Z ». Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur.

11.13 - Des dimensions ou proportions particulières et les volets roulants seront admis en cas de recherche architecturale et à condition que les façades concernées ne soient pas en visibilité directe du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées.

11.14 -Les volets et portes seront peints dans les tons de couleurs pastel (bleu, vert, blanc, gris…).

Dispositions particulières

11.15 - Les barreaux de défense des baies seront droits, verticaux et mis dans l'épaisseur du mur ; les gouttières seront de forme semi-cylindrique.

11.16 -Tous les éléments de modernité rattachés aux ouvertures (baies vitrées, volets roulants, châssis de toit, …) ne devront pas être vus depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées.

Clôtures

11.17 - Les clôtures seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent, tant dans leur volume que dans leur aspect. En fonction de l'image de la rue, des dispositions particulières pourront être admises.

11.18 - Les clôtures sur rue n'excèderont pas 1,80 mètre de hauteur et seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie,
- soit sous forme d'une haie, doublée ou non d'un grillage vert.

11.19 Les clôtures en limites séparatives n'excèderont pas 2 mètres de hauteur et seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie,
- soit sous forme d'une haie, doublée ou non d'un grillage vert,
- soit d'un grillage vert seul.

11.20 - Les murs de clôture neufs devront être enduits sur les deux faces et ne pourront être constitués des matériaux suivants : éléments préfabriqués imitant d'autres matériaux, poteaux en béton, éléments PVC, panneaux en bois.

Constructions annexes

11.21 - Elles respecteront la typologie de la construction qu'elles accompagnent.

Bâtiments d'activité

11.22- Les vitrines réalisées dans les bâtiments existants devront respecter les trames bâties et conserver les éléments porteurs en maçonnerie ainsi que les modénatures.

11.23 - En construction neuve, les volumes seront simples, sans effets de signal publicitaire ou commercial. Les ouvertures seront composées à l'échelle de la construction.

11.24 - L'adjonction des aménagements précaires en façade sur rue et le mélange des enseignes et de la publicité sont interdits.

Pour les constructions commerciales et les bâtiments artisanaux, lorsque des aires extérieures de stockage sont nécessaires, elles ne pourront être situées devant la ou les façades sur rue.

ARTICLE Ub12 : STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services ou d'activité artisanale, d'une superficie supérieure ou égale à 200 m² de SHON, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.
- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services ou d'activité artisanale, d'une superficie inférieure à 200 m² de SHON, il est exigé au moins 2 places de stationnement.
- Pour les hôtels, restaurants, dancings, il est exigé un emplacement de voiture par chambre d'hôtel ou par 4 m² de surface de salle de restaurant ou de dancing.
- Pour les salles de spectacles, il est exigé une place de voiture pour 10 places de spectateurs.
- Pour les groupes d'habitations, la surface du garage est limitée à 30 m² par logement.

12.2 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation,…), il sera en outre aménagé sur les espaces communs : une place pour deux logements.

12.3 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Si le constructeur ne peut mettre en œuvre les solutions ci-dessus, il devra verser une participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal par place de stationnement manquante.

ARTICLE Ub13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - L'espace éventuel libre entre l'alignement et le bâtiment doit être traité en jardins d'agrément. Les aires de stationnement ou surfaces doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 50 m².

13.3 - Les haies seront constituées d'essences locales et diversifiées.

13.4 - Les groupes d'habitations 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.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ub14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

CHAPITRE 3 – ZONE URBAINE Uc

La zone Uc identifie la zone commerciale de Chassiron.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Uc1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visée à l'article Uc 2.

ARTICLE Uc2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont autorisées dans la zone Uc que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions particulières :

2.1 - L'extension des constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de commerce régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU (16.09.2005), ou bien nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux conditions suivantes :

- l'extension des constructions existantes sera limitée à 10 % de la SHOB existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de SHOB,
- une seule opération d'extension par construction existante à la date d'approbation du PLU sera admise.

2.2 - Les constructions à usage de logement saisonnier des salariés des activités existantes à la date d'approbation du PLU (16.09.2005), aux conditions suivantes :

- ils devront se situer à l'intérieur des constructions existantes régulièrement édifiées ou bien des extensions admises au paragraphe 2.1 précédent,
- le logement sur place des salariés est nécessaire au fonctionnement saisonnier de l'activité concernée,
- tout logement régulier à l'année est exclu.

2.3 - L'aménagement et le changement de destination des constructions ou extensions régulièrement édifiées, à condition dans le cas d'un changement de destination, que leur usage soit prévu aux paragraphes 2.1 ou 2.2.

2.4 - Les aires de jeux et les aires de stationnement, à condition que leur aménagement soit accompagné de plantations végétales, et dans le cas d'aires de stationnement à condition de ne pas augmenter les capacités de stationnement existantes à la date d'approbation du PLU (16.09.2005).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Uc3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Tout accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.2 - Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

ARTICLE Uc4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement – eaux usées

4.2 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux industrielles ou issues d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un pré-traitement approprié après avis de services compétents.

Eaux pluviales

4.5 - Tout aménagement devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales qu'elle génère, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

4.6 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Autres réseaux

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

ARTICLE Uc5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE Uc6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf indication graphique contraire (cas des marges de reculement indiquées au plan de zonage), les extensions admises à l'article 2 pourront être implantées :

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

6.2 - Une implantation à l'alignement ou avec un recul particulier pourra être imposé pour améliorer l'intégration de l'extension au regard de la composition des façades, des volumes bâtis déjà implantés ou des paysages du site.

ARTICLE Uc7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les extensions admises à l'article 2 pourront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives.

ARTICLE Uc8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE Uc9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE Uc10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des extensions admises à l'article 2 doit être inférieure ou égale à celle des constructions sur lesquelles ces extensions s'appuient.

10.2- L'aménagement des constructions existantes admis à l'article 2 ne doit pas conduire à augmenter la hauteur des constructions concernées.

ARTICLE Uc11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - 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.

La Charte Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes-Oléron, élaborée par le CAUE 17, devra être utilisée comme référence par les constructeurs et aménageurs.

Il est rappelé que tous les travaux d'aménagement ou de construction dans la zone Uc sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Implantations

11.2 - Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse :

- le niveau des rez-de-chaussée devra se situer au niveau du terrain naturel ou déjà aménagé existant. Les éventuels apports de terre seront limités à l'aplanissement du sol au niveau du terrain environnant,
- la création de garage ou autres volumes enterrés ou surélevés accessibles par des effets de rampes est interdite.
  De manière générale, le sous-sol, s'il existe, ne sera pas accessible depuis l'extérieur, sauf dans le cas d'ouvertures de taille réduite (trappe, …) pour accès techniques.

Volumes

11.3 - Les volumes complexes, la juxtaposition de petits volumes sans ordre, les plans de base carrée conduisant à des volumes cubiques ainsi que les fausses tours sont interdits.

Façades – toitures - ouvertures

11.4 - L'extension admise à l'article 2 devra permettre à l'ensemble de la construction de s'intégrer au paysage environnant :

- soit le projet d'extension utilise les mêmes aspects de façades, de toiture et d'ouverture que la construction d'origine, ou bien s'inscrit dans une continuité d'aspect avec celle-ci dès lors qu'elle présente une qualité suffisante au regard du paysage environnant,
- soit le projet d'extension s'accompagne d'une amélioration de l'aspect extérieur de la construction d'origine.

Dispositions particulières

11.5 - Les éléments de modernité rattachés aux ouvertures (coffres de volets roulants, châssis de toit,…) et aux dispositifs de chauffage ou de refroidissement (tuyaux, blocs de climatisation,…) ne devront pas être vus depuis le domaine public et le littoral.
Ces éléments devront être soit intégrés dans la construction, soit masqués par des éléments de façade ou de toiture.

Clôtures

11.6 - Les terrains seront préférentiellement non clôturés.

11.7 - Les clôtures, si elles existent, seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent et avec le paysage environnant, tant dans leur volume que dans leur aspect.
Sont notamment interdits
- les poteaux et panneaux béton,
- les panneaux, lisses ou traverses PVC ou autre matériaux d'aspect plastique,
- les brandes.

ARTICLE Uc12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE Uc13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres de toute construction et non utilisés comme aire de stationnement ou aire fonctionnelle pour véhicules automobiles, seront non bitumées. Ces espaces seront traités :
- soit en sols en grave, graviers ou sables stabilisés de couleur naturelle (non teinté), ou bien en concassé calcaire,
- soit en sols enherbés.

Le cas échéant, l'aménagement de ces espaces pourra être accompagné de pavés ou dalles, destinés à les délimiter et à maintenir les matériaux au sol en place.

13.2 - Les espaces libres et les plantations devront être entretenus et maintenus en bon état de façon permanente, de manière à ne pas nuire à l'image du site.

Les végétaux morts ou détruits devront être remplacés conformément à la palette végétale prescrite à l'alinéa 13.4, et le cas échéant en harmonie avec l'ensemble végétal dans lequel ils s'inscrivent (alignement, haie, bosquet).

13.3 - Le nombre d'installations extérieures (tels que poteaux ou panneaux d'information, potelets, bacs à plantes, dispositifs d'éclairage, …) sera réduit au maximum, en tenant compte des nécessités de sécurité, d'accueil et d'orientation du public, ou bien de protection des espaces naturels, agricoles ou végétalisés.

Les matériaux utilisés pour ces installations devront privilégier le bois, sauf le cas échant pour des raisons de sécurité ou fonctionnelles.

L'installation de pylônes ou de mâts est interdite sauf dans les cas suivants :
- en cas de nécessité liée à l'éclairage des espaces publics ou privés utilisés par le public. Dans ce cas, l'installation de nouveaux dispositifs d'éclairage devra s'accompagner d'une suppression d'un nombre au moins équivalent de dispositifs existants,
- en cas de nécessité liée aux services publics ou d'intérêt collectif autres que l'éclairage public.

13.4 - Les plantations seront constituées d'essences locales présentes dans les haies rurales, bosquets et massifs arborés du site (tamaris, arroches, pins, …), ou bien d'origine agricole (vignes, …)

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Uc14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE Ux

La zone Ux identifie la zone d'activités artisanales des Seizins.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ux1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

1.1 - Les constructions neuves à usage d'habitation et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes

1.2 - Les bâtiments d'exploitation agricole.

1.3 - Les caves et sous-sols.

Installations et travaux divers – Carrières

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

1.5 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir plus de dix unités.

1.6 - Les dépôts de déchets et de matériaux inertes ainsi que les constructions liées à ces activités.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.7 - Le stationnement de caravanes isolées.

1.8 -Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

1.9 - L'ouverture de terrains aménagés de camping, de caravanage et de parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Ux2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Les nouvelles installations classées et l'extension des installations existantes, à condition :

- que par leur localisation et leur taille notamment, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens ;
- qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone ;
- que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ux3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

3.4 - Tout nouvel accès direct sur la RD 734 et la voie communale n°2 est interdit.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.5 - Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

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

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

ARTICLE Ux4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement – eaux usées

4.2 - Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux industrielles ou issues d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un pré-traitement approprié après avis de services compétents.

Eaux pluviales

4.5 - 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 exclusive du pétitionnaire.

4.6 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Autres réseaux

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

ARTICLE Ux5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

ARTICLE Ux6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantéesà :

- 35 mètres au moins de l'axe de la RD 734,

ARTICLE Ux7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à 4 mètres.

7.2 - Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensembles, les constructions pourront être implantées en retrait de moins de 4 mètres des limites séparatives si le parti d'aménagement le justifie.

ARTICLE Ux8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ux9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Le pourcentage d'emprise au sol des constructions et de leurs annexes ne pourra être supérieur à 60 % de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE Ux10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres, mesurée du sol naturel à l'acrotère ou au faîtage.

ARTICLE Ux11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - 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.

La Charte Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes-Oléron, élaborée par le CAUE 17, devra être utilisée comme référence par les constructeurs et aménageurs.

11.2 - Les volumes complexes, les juxtapositions de petits volumes sans ordre, les plans de base carrée conduisant à des volumes cubiques, les fausses tours ainsi que les étages en retrait ne sont pas autorisés.

11.3 - Les vitrines réalisées dans les bâtiments existants devront respecter les trames bâties et conserver les éléments porteurs en maçonnerie ainsi que les modénatures.

11.4 - En construction neuve, les volumes seront simples, sans effets de signal publicitaire ou commercial. Les ouvertures seront composées à l'échelle de la construction.

11.5 - L'adjonction des aménagements précaires en façade sur rue et le mélange des enseignes et de la publicité sont interdits.
Pour les constructions commerciales et les bâtiments artisanaux, lorsque des aires extérieures de stockage sont nécessaires, elles ne pourront être situées devant la ou les façades sur rue.

ARTICLE Ux12 : STATIONNEMENT

12.1 - 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.

Cette exigence sera au moins égale à la norme minimale fixée ci-dessous :

- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services ou d'activité artisanale, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

ARTICLE Ux13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces imperméabilisées seront limitées à 75% de la superficie du lot.

13.2 - Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.3 - Les espaces libres traités en pleine terre doivent représenter au minimum 10% de la superficie du lot.

13.4 Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige par lot.

13.5 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ux14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 – ZONE À URBANISER AU

La zone AU correspond aux extensions futures de l'urbanisation à court et moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Toute construction ou installation qui compromettrait l'aménagement cohérent de la zone.

Constructions

1.2 - Les constructions isolées à usage d'habitation.

1.3 - Les bâtiments et installations nécessaires à l'activité agricole ou ostréicole.

1.4 - Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations, dont les installations classés soumises à autorisation.

1.5 - Les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...).

1.6 - Les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone.

Installations classées

1.7 - Les installations soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (régime de déclaration ou d'autorisation).

Installations et travaux divers - Carrières

1.8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

1.9- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421.23 f) du Code de l'Urbanisme.

1.10 - Les dépôts de déchets de toute nature**.**

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.12 Le stationnement de caravanes isolées, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une caravane par unité foncière.

1.13 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

1.14 - L'ouverture de terrains aménagés de camping, de caravanage et de parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Sont autorisés les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AU 1 à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce 2b) qui prévoient :

- le mode de réalisation des opérations,
- un dispositif de mixité sociale de l'habitat,
- les principes d'aménagement et d'équipement par secteur.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, etc).

2.3 - Les bâtiments annexes à l'habitation, à condition qu'ils soient édifiées après ou conjointement à la construction à usage d'habitation.

2.4 - Les constructions à usage d'activités à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AU3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

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

3.5 - Les accès doivent participer à la qualité globale de l'opération, tant pour le paysage que pour son fonctionnement interne et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation.

3.6 - Les accès devront avoir une emprise totale minimale de3 mètres.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.7 - Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 5 mètres.

3.8 - Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtements routiers seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

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

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

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement – eaux usées

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

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux industrielles ou issues d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un pré-traitement approprié après avis de services compétents.

Eaux pluviales

4.5 - 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 exclusive du pétitionnaire.

4.6 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Autres réseaux

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

ARTICLE AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sauf indication graphique contraire (cas des marges de reculement indiquées au plan de zonage), les constructions pourront s'implanter :
- soit à l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques,
- soit en retrait par rapport à cet alignement.

6.2 - 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,

6.3 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements ou groupes d'habitations), les implantations des constructions devront être justifiées par un projet d'ensemble assurant son intégration dans le tissu urbain environnant.

6.4 - Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement. Une implantation en retrait des portails pourra être imposée pour faciliter l'accès à la propriété, en considération de la largeur de la voie et de l'intensité de la circulation.

ARTICLE AU7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement mentionné à l'article 6 :

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres (D=H/2, min. 3 m).

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement mentionné à l'article 6 :

7.2 - Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres (D=H/2, min.3 m).

7.3 - Toutefois, l'implantation des constructions en limite séparative pourra être autorisée :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 4,50 mètres au faîtage,
- lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions existantes de dimensions sensiblement équivalentes joignant déjà la limite séparative.

ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Le pourcentage d'emprise au sol des constructions et de leurs annexes (piscine incluse) ne pourra être supérieur à 50 % de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout du toit.

10.2 - La hauteur des constructions annexes (telles que garages, buanderies, etc), ne peut dépasser 4,50 mètres au faîtage.

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - 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.

La Charte Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes-Oléron, élaborée par le CAUE 17, devra être utilisée comme référence par les constructeurs et aménageurs.

11.2 - Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être adaptés au traitement des édifices traditionnels ; ils devront respecter l'aspect du type architectural originel.

Implantations

11.3 - Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

11.4 - La création de garage ou autres volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est interdite. Le sous-sol, s'il existe, ne sera pas accessible depuis l'extérieur, sauf dans le cas d'ouvertures de taille réduite (trappe, …) pour accès techniques.

Volumes

11.5 - Les volumes vus du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées, ne seront pas découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas.

11.6 - Pour les constructions principales, les volumes complexes, la juxtaposition de petits volumes sans ordre, les plans de base carrée conduisant à des volumes cubiques, les fausses tours ainsi que les étages partiels et en retrait ne sont pas autorisés.

Façades – toitures - ouvertures

11.7 - La surélévation d'un bâtiment devra se faire dans les mêmes matériaux ou, s'ils sont différents, leur différence ne devra pas apparaître.

11.8 - Les moellons destinés à être enduits le resteront ; les joints et les enduits ne pourront pas être réalisés au ciment ; les crépis prêts à l'emploi sont proscrits ; le mur sera enduit avec un mortier de chaux blanche et de sable jaune.

11.9 - Les pierres de taille ne pourront être ni enduites, ni peintes ; elles seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, l'enduit ne fera pas surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.

11.10 - Les pentes de toit seront comprises entre 28 % et 33 %.

11.11 - Les percements seront plus hauts que larges selon un rapport de 1,5 à 2. Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées. Dans les murs en pierre, les menuiseries seront posées entre 15 et 20 centimètres en retrait du nu extérieur du mur ; il sera prévu 3 ou 4 carreaux par vantail de fenêtre et porte-fenêtre et les carreaux seront rectangulaires et verticaux.
Sont interdits les appuis de fenêtre en brique, carrelage ou en béton saillant, les grilles de défense décoratives, les briques de verre.
Les volets seront en bois plein battants. Ils ne devront pas être vernis ou peints ton bois, mais seront obligatoirement peints. Ils ne comporteront pas de « Z ».
Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur.

11.12 - Des dimensions ou proportions particulières et les volets roulants seront admis en cas de recherche architecturale et à condition que les façades concernées ne soient pas en visibilité directe du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées.

11.13 - Les volets et portes seront peints dans les tons de couleurs pastel (bleu, vert, blanc, gris…).

Dispositions particulières

11.14 - Les barreaux de défense des baies seront droits, verticaux et mis dans l'épaisseur du mur ; les gouttières seront de forme semi-cylindrique.

11.15 - Tous les éléments de modernité rattachés aux ouvertures (baies vitrées, volets roulants, châssis de toit, …) ne devront pas être vus depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées.

Clôtures

11.16 - Les clôtures seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent, tant dans leur volume que dans leur aspect. En fonction de l'image de la rue, des dispositions particulières pourront être admises.

11.17 - Les clôtures sur rue n'excèderont pas 1,80 mètre de hauteur et seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie,
- soit sous forme d'une haie, doublée ou non d'un grillage vert.

11.18 Les clôtures en limites séparatives n'excèderont pas 2 mètres de hauteur et seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie,
- soit sous forme d'une haie, doublée ou non d'un grillage vert,
- soit d'un grillage vert seul.

11.19 - Les murs de clôture neufs devront être enduits sur les deux faces et ne pourront être constitués des matériaux suivants : éléments préfabriqués imitant d'autres matériaux, poteaux en béton, éléments PVC, panneaux en bois.

Constructions annexes

11.20 - Elles respecteront la typologie de la construction qu'elles accompagnent.

Bâtiments d'activité

11.21 - En construction neuve, les volumes seront simples, sans effets de signal publicitaire ou commercial. Les ouvertures seront composées à l'échelle de la construction.

11.22 - L'adjonction des aménagements précaires en façade sur rue et le mélange des enseignes et de la publicité sont interdits.
Pour les constructions commerciales et les bâtiments artisanaux, lorsque des aires extérieures de stockage sont nécessaires, elles ne pourront être situées devant la ou les façades sur rue.

ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services ou d'activité artisanale, d'une superficie supérieure ou égale à 200 m² de SHON, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.
- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services ou d'activité artisanale, d'une superficie inférieure à 200 m² de SHON, il est exigé au moins 2 places de stationnement.
- Pour les hôtels, restaurants, dancings, il est exigé un emplacement de voiture par chambre d'hôtel ou par 4 m² de surface de salle de restaurant ou de dancing.
- Pour les salles de spectacles, il est exigé une place de voiture pour 10 places de spectateurs.
- Pour les groupes d'habitations, la surface du garage est limitée à 30 m² par logement.

12.2 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation,…), il sera en outre aménagé sur les espaces communs : une place pour deux logements.

12.3 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Si le constructeur ne peut mettre en œuvre les solutions ci-dessus, il devra verser une participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal par place de stationnement manquante.

ARTICLE AU13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - L'espace éventuel libre entre l'alignement et le bâtiment doit être traité en jardins d'agrément. Les aires de stationnement ou surfaces doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 50 m².

13.3 - Les haies seront constituées d'essences locales et diversifiées.

13.4 - Les groupes d'habitations 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.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

CHAPITRE 2 – ZONE À URBANISER AUp

La zone AUp identifie le port de plaisance de Saint-Denis.

Elle comprend un **secteur AUpa** pour l'aménagement du terre-plein.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUp1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article AUp 2.

ARTICLE AUp2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont autorisées dans la zone AUp que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et les conditions particulières suivantes :

2.1 - Les utilisations et occupations du sol liées et nécessaires à l'aménagement du bassin du port de plaisance.

Ne sont autorisées dans le secteur AUpa que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions particulières :

2.2 - Les constructions à usage d'équipements, de commerces (hôtellerie, restauration,…), de logements de fonctions, etc, à condition d'être directement liées au fonctionnement et à l'animation du port de plaisance.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUp3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.3 - Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

3.4 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours incendie, collecte des ordures ménagères,…).

ARTICLE AUp4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement – eaux usées

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

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux industrielles ou issues d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un pré-traitement approprié après avis de services compétents.

Eaux pluviales

4.5 - 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 exclusive du pétitionnaire.

4.6 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Autres réseaux

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

ARTICLE AUp5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

ARTICLE AUp6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées :

-soit à l'alignement,

-soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées

ARTICLE AUp7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres (D=H/2, min. 3 m).

ARTICLE AUp8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE AUp9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE AUp10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7,50 mètres, mesurée du sol naturel au faîtage.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée si des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE AUp11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - 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.

La Charte Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes-Oléron, élaborée par le CAUE 17, devra être utilisée comme référence par les constructeurs et aménageurs.

ARTICLE AUp12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUp13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations seront constituées d'essences locales et diversifiées.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE AUp14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

CHAPITRE 3 – ZONE À URBANISER 1AU

La **zone à urbaniser 1AU** est destinée à une urbanisation ultérieure. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation et reclassée en zone AU par modification ou révision du PLU.

Les orientations d'aménagement prévues à la pièce n°2b du PLU pour les zones à urbaniser s'appliqueront dans cette zone 1AU dans le cadre des opérations futures :

- les dispositions en matière d'organisation des voies et espaces verts,
- les dispositions de mise en œuvre des principes de mixité sociale de l'habitat

Les articles 1AU3 à 1AU14 sont non réglementés ou sans objet

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Sont autorisés les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

(les dispositions en rouge correspondent aux éléments modifiés suite à la mise en compatibilité n°1 du PLU, conformément au projet d'aménagement du nouveau cimetière aux Menounières)

CHAPITRE 1 - ZONE AGRICOLE A

La zone agricole A est strictement réservée aux sièges d'exploitation agricole.
Elle comprend :

- un **secteur Aa**, inconstructible en raison notamment des objectifs de protection des perspectives paysagères, des espaces proches du bourg et des espaces proches du rivage au sens de la loi littoral ;
- un **secteur Ar**, identifiant les espaces remarquables au sens de la Loi Littoral.
- un **secteur Ac**, correspondant au site du nouveau cimetière communal aux Menounières

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article A 2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion ou 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 autorisés dans la zone A, à l'exception des secteurs Aa, Ac et Ar :

2.1 - Les constructions nouvelles, à l'exclusion des constructions à usage d'habitation, et l'extension des bâtiments existants sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole et à proximité immédiate des constructions existantes.

2.2 - L'extension des constructions existantes destinées au logement des exploitants, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite de 150 m2 de SHON.

2.3 - Les établissements soumis au régime des installations classées à condition qu'ils soient nécessaires ou liés aux activités agricoles et forestières.

Sont autorisés dans la zone A et le secteur Aa, à l'exception des secteurs Ac et Ar :

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421.23 f) du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'ils aient un lien avec l'activité agricole ou qu'ils soient rendus nécessaires par des travaux hydrauliques.

2.5 - Les abris à fourrage ou à animaux, ouverts, dans la limite de 20m2 de surface.

Sont autorisés dans le secteur Ar :

2.6 - Les aménagements prévus à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme.

2.7 - En application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces ou milieux.

2.8 - Les opérations publiques visées à l'article L.146-8 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés dans le secteur Ac :

2.9 - Les constructions, ouvrages, installations et travaux nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement du cimetière, ou liés à des aménagements hydrauliques.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 – Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

3.4 - Tout nouvel accès le long de la RD 734 est interdit.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.5 - Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

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

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement – eaux usées

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

4.3 - En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve qu'elles soient raccordées au réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet des eaux industrielles ou issues d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un pré-traitement approprié après avis de services compétents.

Eaux pluviales

4.6 - 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 exclusive du pétitionnaire.

4.7 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Autres réseaux

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

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de réseau public d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des sols.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront être implantées :

- à 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 734, à l'exception :
    - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
    - des bâtiments d'exploitation agricole ;
    - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

  qui devront s'implanter à 35 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- à 15 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales
- à 10 mètres minimum de l'axe des voies communales.

ARTICLE A7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions isolées devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 10 mètres ou construites en limite avec un mur aveugle.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 7 mètres mesurée du sol naturel au faîtage, sauf impératif technique.

10.2 - La hauteur des autres constructions ne peut excéder 4,50 mètres.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - 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.

La Charte Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes-Oléron, élaborée par le CAUE 17, devra être utilisée comme référence par les constructeurs et aménageurs.

11.2 - Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être adaptés au traitement des édifices traditionnels ; ils devront respecter l'aspect du type architectural originel.

Implantations

11.3 - Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

11.4 - La création de garage ou autres volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est interdite. Le sous-sol, s'il existe, ne sera pas accessible depuis l'extérieur, sauf dans le cas d'ouvertures de taille réduite (trappe, …) pour accès techniques.

Volumes

11.5 - Les volumes vus du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées, ne seront pas découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas.

11.6 - Pour les constructions principales, les volumes complexes, la juxtaposition de petits volumes sans ordre, les plans de base carrée conduisant à des volumes cubiques, les fausses tours ainsi que les étages partiels et en retrait ne sont pas autorisés.

Façades – toitures - ouvertures

11.7 - La surélévation d'un bâtiment devra se faire dans les mêmes matériaux ou, s'ils sont différents, leur différence ne devra pas apparaître.

11.8 - Les moellons destinés à être enduits le resteront ; les joints et les enduits ne pourront pas être réalisés au ciment ; les crépis prêts à l'emploi sont proscrits ; le mur sera enduit avec un mortier de chaux blanche et de sable jaune.

11.9 - Les pierres de taille ne pourront être ni enduites, ni peintes ; elles seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, l'enduit ne fera pas surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.

11.10 - Les pentes de toit seront comprises entre 28 % et 33 %. Une pente différente sera admise en cas de restauration à l'identique d'une toiture existante.

11.11 - Les matériaux de couverture seront choisis en fonction du type de bâti ancien et des pentes de couverture contrastées. Sur le bâti rural des bourgs et villages, les tuiles à emboîtement sont interdites. Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les tuiles à emboîtement pourront être admises.

11.12 - Les percements seront plus hauts que larges selon un rapport de 1,5 à 2. Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées. Dans les murs en pierre, les menuiseries seront posées entre 15 et 20 centimètres en retrait du nu extérieur du mur ; il sera prévu 3 ou 4 carreaux par vantail de fenêtre et porte-fenêtre et les carreaux seront rectangulaires et verticaux.

Sont interdits les appuis de fenêtre en brique, carrelage ou en béton saillant, les grilles de défense décoratives, les briques de verre.

Les volets seront en bois plein battants. Ils ne devront pas être vernis ou peints ton bois, mais seront obligatoirement peints. Ils ne comporteront pas de « Z ». Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur.

11.13 - Des dimensions ou proportions particulières et les volets roulants seront admis en cas de recherche architecturale et à condition que les façades concernées ne soient pas en visibilité directe du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées.

11.14 - Les volets et portes seront peints dans les tons de couleurs pastel (bleu, vert, blanc, gris…).

Dispositions particulières

11.15 - Les barreaux de défense des baies seront droits, verticaux et mis dans l'épaisseur du mur ; les gouttières seront de forme semi-cylindrique.

11.16 - Tous les éléments de modernité rattachés aux ouvertures (baies vitrées, volets roulants, châssis de toit, …) ne devront pas être vus depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées.

Clôtures

11.17 - Les clôtures seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent, tant dans leur volume que dans leur aspect. En fonction de l'image de la rue, des dispositions particulières pourront être admises.

11.18 - Les clôtures, tant sur rue qu'en limites séparatives, seront de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire.
Toutefois, dans le secteur Ac, est admise l'installation d'un mur plein de clôture donnant sur rue, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Constructions annexes

11.19 - Elles respecteront la typologie de la construction qu'elles accompagnent.

Bâtiments d'activité agricole et abris à fourrage ou à animaux

11.20 - Les bâtiments supports d'activité agricole pourront être réalisés en bardage, de préférence en bois et à trame horizontale.

11.21 - Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

11.22 - Les toitures pourront être en tuile, de type tuile canal.

11.23 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé…) sont interdites. Les teintes de toiture doivent participer à l'intégration dans l'environnement et être choisi dans les coloris neutres et foncés (gammes de brun, anthracite, gris, vert…).

11.24 - Les portails et accès seront réalisés dans le même matériau que les façades.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les plantations seront constituées d'essences locales et diversifiées.

13.2 - Les espaces boisés classés à créer, à conserver et à protéger figurant sur le plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - Les espaces à végétaliser qui figurent sur les documents graphiques doivent être plantés.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2 - ZONE AGRICOLE Ao

La zone Ao est strictement réservée aux activités aquacoles.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ao1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article Ao 2.

ARTICLE Ao2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion ou 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 Ao, ne sont autorisés que les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants, sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages :

2.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation ostréicole et aquacole, à l'exclusion des constructions à usage d'habitation.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ao3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 – Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.4 - Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

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

ARTICLE Ao4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement – eaux usées

4.2 - Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve qu'elles soient raccordées au réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet des eaux industrielles ou issues d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un pré-traitement approprié après avis de services compétents.

Eaux pluviales

4.6 - 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 exclusive du pétitionnaire.

4.7 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Autres réseaux

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

ARTICLE Ao5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de réseau public d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des sols.

ARTICLE Ao6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront être implantées :

- à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales
- à 10 mètres minimum de l'axe des voies communales.

ARTICLE Ao7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions isolées devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 10 mètres ou construites en limite avec un mur aveugle.

ARTICLE Ao8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ao9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ao10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage aquacole ou ostréicole ne peut excéder 7 mètres mesurée du sol naturel au faîtage, sauf impératif technique.

ARTICLE Ao11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - 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.

La Charte Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes-Oléron, élaborée par le CAUE 17, devra être utilisée comme référence par les constructeurs et aménageurs.

ARTICLE Ao12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ao13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les plantations seront constituées d'essences locales et diversifiées.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Ao14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - ZONE NATURELLE N

La zone naturelle N correspond aux espaces naturels. Elle comprend un **secteur Nr** identifiant les espaces remarquables au sens de la Loi Littoral.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article N 2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion ou 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 autorisés dans la zone N, à l'exception du secteur Nr :

2.1 - L'aménagement et la transformation des bâtiments existants, y compris avec changement de destination, dans le volume existant, à condition :

- qu'ils soient édifiés en matériaux durs traditionnels,
- que le changement de destination n'ait pas pour objet un usage incompatible avec le caractère naturel de la zone, ni avec les activités et usages existants.

Sont autorisés dans la zone N et le secteur Nr :

2.2 - Dans la bande littorale de 100 mètres, en application de l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme, les installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

2.3 - Les aménagements prévus à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme.

2.4 - En application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces ou milieux.

2.5 - Les opérations publiques visées à l'article L.146-8 du Code de l'Urbanisme.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 – Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

3.4 - Tout nouvel accès le long de la RD 734 est interdit.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.5 - Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

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

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement – eaux usées

4.2 - Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve qu'elles soient raccordées au réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

4.4 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.5 - Le rejet des eaux industrielles ou issues d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un pré-traitement approprié après avis de services compétents.

Eaux pluviales

4.6 - 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 exclusive du pétitionnaire.

4.7 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Autres réseaux

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

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de réseau public d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des sols.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront être implantées :

- à 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 734, à l'exception :
  - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - des bâtiments d'exploitation agricole ;
  - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

  qui devront s'implanter à 35 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- à 15 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales
- à 10 mètres minimum de l'axe des voies communales.

ARTICLE N7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions isolées devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 10 mètres ou construites en limite avec un mur aveugle.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 7 mètres mesurée du sol naturel au faîtage, sauf impératif technique.

10.2 - La hauteur des autres constructions ne peut excéder 4,50 mètres.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - 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.

La Charte Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes-Oléron, élaborée par le CAUE 17, devra être utilisée comme référence par les constructeurs et aménageurs.

11.2 - Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être adaptés au traitement des édifices traditionnels ; ils devront respecter l'aspect du type architectural originel.

Implantations

11.3 - Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

11.4 - Le sous-sol, s'il existe, ne sera pas accessible depuis l'extérieur, sauf dans le cas d'ouvertures de taille réduite (trappe, …) pour accès techniques.

Volumes

11.5 - Les volumes vus du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées, ne seront pas découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas.

11.6 - Pour les constructions principales, les volumes complexes, la juxtaposition de petits volumes sans ordre, les plans de base carrée conduisant à des volumes cubiques, les fausses tours ainsi que les étages partiels et en retrait ne sont pas autorisés.

Façades – toitures – ouvertures

11.7 - La surélévation d'un bâtiment devra se faire dans les mêmes matériaux ou, s'ils sont différents, leur différence ne devra pas apparaître.

11.8 - Les moellons destinés à être enduits le resteront ; les joints et les enduits ne pourront pas être réalisés au ciment ; les crépis prêts à l'emploi sont proscrits ; le mur sera enduit avec un mortier de chaux blanche et de sable jaune.

11.9 - Les pierres de taille ne pourront être ni enduites, ni peintes ; elles seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, l'enduit ne fera pas surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.

11.10 - Les matériaux de couverture seront choisis en fonction du type de bâti ancien et des pentes de couverture contrastées.

11.11 - Les pentes de toit seront comprises entre 28 % et 33 %. Une pente différente sera admise en cas de restauration à l'identique d'une toiture existante.

11.12 - Les percements seront plus hauts que larges selon un rapport de 1,5 à 2. Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées. Dans les murs en pierre, les menuiseries seront posées entre 15 et 20 centimètres en retrait du nu extérieur du mur ; il sera prévu 3 ou 4 carreaux par vantail de fenêtre et porte-fenêtre et les carreaux seront rectangulaires et verticaux.

Sont interdits les appuis de fenêtre en brique, carrelage ou en béton saillant, les grilles de défense décoratives, les briques de verre.

Les volets seront en bois plein battants. Ils ne devront pas être vernis ou peints ton bois, mais seront obligatoirement peints. Ils ne comporteront pas de « Z ». Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur.

11.13 - Des dimensions ou proportions particulières et les volets roulants seront admis en cas de recherche architecturale et à condition que les façades concernées ne soient pas en visibilité directe du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées,.

11.14 - Les volets et portes seront peints dans les tons de couleurs pastel (bleu, vert, blanc, gris…).

Dispositions particulières

11.15 - Les barreaux de défense des baies seront droits, verticaux et mis dans l'épaisseur du mur ; les gouttières seront de forme semi-cylindrique.

11.16 - Tous les éléments de modernité rattachés aux ouvertures (baies vitrées, volets roulants, châssis de toit, …) ne devront pas être vus depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées.

Clôtures

11.17 - Les clôtures seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent, tant dans leur volume que dans leur aspect. En fonction de l'image de la rue, des dispositions particulières pourront être admises.

11.18 - Les clôtures, tant sur rue qu'en limites séparatives, seront de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire.

Constructions annexes

11.19 - Elles respecteront la typologie de la construction qu'elles accompagnent.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

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

12.2 - Les parkings feront l'objet de soins particuliers sur le plan du paysage. Ils respecteront le site naturel et seront du type « en grappe ». Les couches de surface seront en matériaux naturels plutôt qu'hydrocarbonés. Ils seront plantés au moins d'un arbre de haute tige par 25 m².

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les plantations seront constituées d'essences locales et diversifiées.

13.2 - Les espaces à végétaliser qui figurent sur les documents graphiques doivent être plantés.

13.3 - Les espaces boisés classés à créer, à conserver et à protéger figurant sur le plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2 - ZONE NATURELLE Nt

La zone Nt et le secteur Nta identifient les secteurs de terrains aménagés de camping et de caravanage, et de colonies de vacances.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Nt1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article Nt 2.

1.2 - Aucune construction ou installation pérenne n'est admise dans la bande littorale des 100 mètres figurant sur les documents graphiques.

ARTICLE Nt2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion ou 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 Nt et le secteur Nta, sont autorisés :

2.1 - Les constructions et installations à usage de colonies de vacances.

2.2 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage ou bien l'aménagement de ceux existants, à condition de respecter les orientations du SCOT du Pays Marennes-Oléron en matière d'hôtellerie de plein air, c'est à dire :

- ne pas conduire à une augmentation du nombre total d'emplacements existants,
- permettre le cas échéant la dédensification des terrains de camping et de caravanage existants.

2.3 - Les locaux d'habitation du personnel pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone.

2.4 - Les équipements de loisirs ou de détente, tels que piscines, tennis, terrains de jeux, et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des diverses installations autorisées ci-dessus.

Dans la zone Nt à l'exception du secteur Nta est autorisé :

2.5 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage, y compris les parcs résidentiels de loisirs.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Nt3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 – Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

3.4 - Tout nouvel accès le long de la RD 734 est interdit.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.5 - Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

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

ARTICLE Nt4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement – eaux usées

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

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux industrielles ou issues d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être

subordonné à un pré-traitement approprié après avis de services compétents.

Eaux pluviales

4.5 - 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 exclusive du pétitionnaire.

4.6 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Autres réseaux

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

ARTICLE Nt5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

ARTICLE Nt6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront être implantées :

- à 12 mètres minimum de l'axe de la RD 734 ;
- à 15 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales ;
- à 10 mètres minimum de l'axe des voies communales.

ARTICLE Nt7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE Nt8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE Nt9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE Nt10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions affectées à l'hébergement et aux services communs ne peut excéder 4,50 mètres, mesurée du sol naturel au faîtage.

10.2 - La hauteur des pavillons à usage collectif (salles de réunions, réfectoires, etc) ne devra pas excéder 5,50 mètres, mesurée du sol naturel au faîtage.

ARTICLE Nt11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - 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.

La Charte Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes-Oléron, élaborée par le CAUE 17, devra être utilisée comme référence par les constructeurs et aménageurs.

11.2 - Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être adaptés au traitement des édifices traditionnels ; ils devront respecter l'aspect du type architectural originel.

Implantations

11.3 - Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

11.4 - La création de garage ou autres volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est interdite. Le sous-sol, s'il existe, ne sera pas accessible depuis l'extérieur, sauf dans le cas d'ouvertures de taille réduite (trappe, …) pour accès techniques.

Volumes

11.5 - Les volumes vus du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées, ne seront pas découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas.

11.6 - Pour les constructions principales, les volumes complexes, la juxtaposition de petits volumes sans ordre, les plans de base carrée conduisant à des volumes cubiques, les fausses tours ainsi que les étages partiels et en retrait ne sont pas autorisés.

Façades – toitures – ouvertures

11.7 - La surélévation d'un bâtiment devra se faire dans les mêmes matériaux ou, s'ils sont différents, leur différence ne devra pas apparaître.

11.8 - Les moellons destinés à être enduits le resteront ; les joints et les enduits ne pourront pas être réalisés au ciment ; les crépis prêts à l'emploi sont proscrits ; le mur sera enduit avec un mortier de chaux blanche et de sable jaune.

11.9 - Les pierres de taille ne pourront être ni enduites, ni peintes ; elles seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, l'enduit ne fera pas surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.

11.10 - Les pentes de toit seront comprises entre 28 % et 33 %. Une pente différente sera admise en cas de restauration à l'identique d'une toiture existante.

11.11 - Les matériaux de couverture seront choisis en fonction du type de bâti ancien et des pentes de couverture contrastées. Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les tuiles à emboîtement pourront être admises.

11.12 - Les percements seront plus hauts que larges selon un rapport de 1,5 à 2. Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées. Dans les murs en pierre, les menuiseries seront posées entre 15 et 20 centimètres en retrait du nu extérieur du mur ; il sera prévu 3 ou 4 carreaux par vantail de fenêtre et porte-fenêtre et les carreaux seront rectangulaires et verticaux.

Sont interdits les appuis de fenêtre en brique, carrelage ou en béton saillant, les grilles de défense décoratives, les briques de verre.

Les volets seront en bois plein battants. Ils ne devront pas être vernis ou peints ton bois, mais seront obligatoirement peints. Ils ne comporteront pas de « Z ». Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur.

11.13 - Des dimensions ou proportions particulières et les volets roulants seront admis en cas de recherche architecturale et à condition que les façades concernées ne soient pas en visibilité directe du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées.

11.14 - Les volets et portes seront en bois, peints dans les tons de couleurs pastel (bleu, ocre, blanc…), rouges et bruns, gamme de verts ou bleu.

Dispositions particulières

11.15 - Les barreaux de défense des baies seront droits, verticaux et mis dans l'épaisseur du mur ; les gouttières seront de forme semi-cylindrique.

11.16 - Tous les éléments de modernité rattachés aux ouvertures (baies vitrées, volets roulants, châssis de toit, …) ne devront pas être vus depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées.

Clôtures

11.17 - Les clôtures seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent, tant dans leur volume que dans leur aspect. En fonction de l'image de la rue, des dispositions particulières pourront être admises.

11.18 - Les clôtures, tant sur rue qu'en limites séparatives, seront de type végétal, éventuellement doublées d'un grillage.

Constructions annexes

11.19 - Elles respecteront la typologie de la construction qu'elles accompagnent.

ARTICLE Nt12 : STATIONNEMENT

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

12.2 - Pour les campings et villages de vacances, il est exigé une place de stationnement par tente ou par cellule logement et un parking visiteur situé à l'entrée et à l'intérieur du terrain. Le nombre de places de stationnement sera égal au 1/20ème du nombre d'installations admises.

ARTICLE Nt13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

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

13.3 - Les espaces boisés classés à créer, à conserver et à protéger figurant sur le plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Nt14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 3 - ZONE NATURELLE Nt1

La zone Nt1 identifie les zones de regroupement de campeurs.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Nt1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article Nt1 2.

ARTICLE Nt1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion ou 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.

2.1 - Les terrains spécialement aménagés pour le regroupement de campeurs, avec construction de locaux sanitaires, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.

2.2 - Les équipements publics nécessités par l'aménagement susmentionné (poste de relèvement…).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Nt1 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 – Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

3.4 - Tout nouvel accès le long de la RD 734 est interdit

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.5 - Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

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

ARTICLE Nt1 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement – eaux usées

4.2 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux industrielles ou issues d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un pré-traitement approprié après avis de services compétents.

Eaux pluviales

4.5 - 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 exclusive du pétitionnaire.

4.6 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Autres réseaux

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

ARTICLE Nt1 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

ARTICLE Nt1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront être implantées à 10 mètres minimum de l'axe des voies communales.

ARTICLE Nt1 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Pour les constructions sanitaires individuelles **:**

L'implantation des constructions sanitaires individuelles sur au moins l'une des limites séparatives est obligatoire.

Dans le cas où une construction existe sur une parcelle voisine et que celle-ci est implantée sur la limite séparant les deux propriétés, le pétitionnaire devra adosser son projet à cette construction.

Pour les autres constructions autorisées :

Non réglementé

ARTICLE Nt1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE Nt1 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 m² par parcelle, non compris les équipements publics nécessaires à l'aménagement et à la desserte en réseaux des terrains.

ARTICLE Nt1 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions affectées aux locaux sanitaires admis à l'article 2 ne peut excéder 3 mètres, mesurée du sol naturel au faîtage.

ARTICLE Nt1 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - 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.

La Charte Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes-Oléron, élaborée par le CAUE 17, devra être utilisée comme référence par les constructeurs et aménageurs.

11.2 - Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être adaptés au traitement des édifices traditionnels ; ils devront respecter l'aspect du type architectural originel.

Implantations

11.3 - Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

Volumes

11.4 - Les volumes vus du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées, ne seront pas découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas.

11.5 - Pour les constructions principales, les volumes complexes, la juxtaposition de petits volumes sans ordre, les plans de base carrée conduisant à des volumes cubiques, les fausses tours ainsi que les étages partiels et en retrait ne sont pas autorisés.

Façades – toitures – ouvertures

11.6 - Les moellons destinés à être enduits le resteront ; les joints et les enduits ne pourront pas être réalisés au ciment ; les crépis prêts à l'emploi sont proscrits ; le mur sera enduit avec un mortier de chaux blanche et de sable jaune.

11.7 - Les pierres de taille ne pourront être ni enduites, ni peintes ; elles seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, l'enduit ne fera pas surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.

11.8 - Les pentes de toit seront comprises entre 28 % et 33 %. Une pente différente sera admise en cas de restauration à l'identique d'une toiture existante.

11.9 - Les percements seront plus hauts que larges selon un rapport de 1,5 à 2. Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées.

Sont interdits : les appuis de fenêtre en brique, carrelage ou en béton saillant, les grilles de défense décoratives, les briques de verre, les volets roulants et les volets plastiques. Dans le cas de restauration, les menuiseries PVC ne peuvent pas être employées.

11.10 - Les volets et portes seront en bois, peints dans les tons de couleurs pastel (bleu, ocre, blanc…), rouges et bruns, gamme de verts ou bleu.

Dispositions particulières

11.11 - Les barreaux de défense des baies seront droits, verticaux et mis dans l'épaisseur du mur ; les gouttières seront de forme semi-cylindrique.

11.12 - Tous les éléments de modernité rattachés aux ouvertures (baies vitrées, volets roulants, châssis de toit,…) ne devront pas être vus depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées.

Clôtures

11.13 - Les clôtures seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent, tant dans leur volume que dans leur aspect. En fonction de l'image de la rue, des dispositions particulières pourront être admises.

11.14 - Les clôtures, tant sur rue qu'en limites séparatives, seront de type végétal, éventuellement doublées d'un grillage.

ARTICLE Nt1 12 : STATIONNEMENT

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

12.2 - Il est exigé une place de stationnement par tente ou par cellule logement.

ARTICLE Nt1 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

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

13.3 - Les espaces boisés classés à créer, à conserver et à protéger figurant sur le plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Nt1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE VI : ANNEXES

ANNEXE 1 : RAPPEL CONCERNANT LES PROCÉDURES RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL.

1- Les clôtures : articles R.421-12 du Code de l'Urbanisme

2- Les démolitions : articles L.451-1 et suivants et R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme

3- Les coupes et abattages d'arbres : article R.130-1 du Code de l'Urbanisme

4- Les défrichements : article R.311-1 et suivants du Code Forestier

5- Les lotissements : articles L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

6- Les installations classées : loi du 19 juillet 1976

7- Les terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : articles L.443-1 et suivants et R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

8- Les carrières : articles 109 du Code Minier

9- Les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs, le stationnement des caravanes et la pratique du camping : articles R.111-31 à R.111.46 du Code de l'Urbanisme

ANNEXE 2 : RAPPEL DES DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS DEFINIES A L'ARTICLE R.123-9 DU CODE DE L'URBANISME

- habitation,
- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- exploitation agricole ou forestière
- fonction d'entrepôt,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ANNEXE 3 : RAPPEL DES RÉGLEMENTATIONS CONCERNANT LE CAMPING, LE CARAVANAGE, LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS ET LES RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS

1- Réglementation du camping sous tente (articles R.111-41 à R.111-43 du code de l'urbanisme)

- Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées ci-dessous, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

- Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :
  - Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
  - Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
  - Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager instituées en application de l'article L. 642-1 du même code ;
  - Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite :
  - dans certaines zones par le plan local d'urbanisme,
  - lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire pris après avis de la commission départementale d'action touristique.

2- Réglementation concernant les caravanes et leur installation (articles R.111-37 à R.111-40 du code de l'urbanisme)

- Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
  - Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 (cf. paragraphe 1 précédent)
  - Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

- L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.
  Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.
  Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

- Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
  - Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
  - Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

3- Réglementation concernant les terrains de camping et de caravanage (articles R.421-19 et R.421-23)

- Au titre de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés de la délivrance d'un Permis d'aménager :
  - La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
  - Le réaménagement d'un terrain de camping existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
  - Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

- Au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une Déclaration préalable :
  - L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
  - L'installation, en dehors des terrains de camping, d'une caravane autre qu'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

4- Réglementation concernant les habitations légères de loisirs (articles R.111-31 et R.111-32 du code de l'urbanisme)

- Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

- Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :
  - Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
  - Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
  - Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;
  - Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

  En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

5- Réglementation concernant les résidences mobiles de Loisirs (articles R.111-33 à R.111-36)

- Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs (communément appelés mobil-homes), les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :
  - Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
  - Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme ;
  - Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

- Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

- Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

6- Normes générales relatives à l'aménagement des terrains de camping (articles A.111-7 et A.111-8)

Les aménagements et installations des terrains de camping doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

1° Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :

- des hébergements tels que tentes, habitations légères de loisirs au sens de l'article R. 111-31, résidences mobiles de loisirs au sens de l'article R. 111-33, caravanes au sens de l'article R. 111-37 ;
- des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement,

… au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

Si des contraintes environnementales, topographiques ou architecturales ne permettent pas de respecter cette limitation, le permis d'aménager peut exceptionnellement accorder une dérogation, à condition d'imposer des prescriptions particulières, notamment en ce qui concerne les teintes des façades et des toits.

2° Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.

3° Limiter l'occupation maximale des hébergements tels que tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, à 30 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

4° Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

5° Organiser les circulations à l'intérieur du terrain dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés.

ANNEXE 4 : RÉGLEMENTATION CONCERNANT LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Sous réserve des dispositions de l'article L.433.1 et suivants du Code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.
La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.17, dans les formes et les délais prévus à l'article L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
La mise en demeure est adressée à la Mairie de la commune où se situe le bien
La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéoses, d'habitation ou d'usage, ou qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits dans les deux mois suivant la publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire dispose d'un délai d'un an, à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire, pour se prononcer, et de deux ans (à compter de la même date) pour payer en cas d'accord amiable.
A défaut d'accord amiable, le juge de l'expropriation, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le prix et l'indemnité de remploi, comme en matière d'expropriation.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain, dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ANNEXE 5 : RÉGLEMENTATION CONCERNANT LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Art L.130-1 :
Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

ANNEXE 6 : DÉFINTION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE ET DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article R.112-2

La surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la SHOB de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de planchers hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus;

f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Article R.123-10

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du COS, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant :

- les terrains classés comme espaces boisés (art. L.130-1),
- les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16.

La SHON, ou le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

ANNEXE 7 : LISTE DES SITES ARCHÉOLOGIQUES

Cet inventaire constitue un état des connaissances qui ne peut être considéré comme exhaustif ; de nouvelles recherches ainsi que des découvertes fortuites sont susceptibles d'enrichir ces connaissances.

Les vestiges archéologiques sont identifiés sur les plans de zonage.

Par ailleurs, en application de la Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée le 1er août 2003, un zonage archéologique doit être défini.

N°	Lieu-dit	Nature	Époque
001	Église, Bourg	Église	Moyen-âge classique
002	Les Batailles	Habitat	Moyen-âge classique
501	Les Michels, les Bonnes	Occupation	Néolithique ?
502	Bourg	Occupation	Néolithique
503	Bourg	Occupation	Néolithique récent
504	Bourg	Occupation	Âge du bronze final
505	La pointe des Trois Pierres	Habitat	Néolithique

ANNEXE 8 : AUTRES DEFINITIONS DE TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT

ACCES ET VOIES

Accès :
Sont considérés comme accès les passages qui permettent la liaison entre la parcelle et la voie publique ou privée qui la dessert.

Voie :
Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagement nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage,…)

Les dispositions d'implantation des constructions et d'aspect extérieur, définies notamment aux articles 6 et 11 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale (ou « circulation publique »).

Pour que ces dispositions ne s'applique pas à une voie, 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 "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

AFFOUILLEMENT - EXHAUSSEMENT DES SOLS

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de constructions, de voies …
Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis, soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est (ou sera) domaine public.
Cet alignement sert de référence pour déterminer, aux articles 6 et 7, l'implantation des constructions.

CONSTRUCTION ANNEXE (OU "ANNEXE"):

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat, …) située sur la même unité foncière.
Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales.
Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves, …

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU pour ces dernières.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme (cf. annexe 1).
Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET LEURS MODIFICATIONS

Aménagement d'une construction :

Tous travaux intérieurs (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Changement de destination d'une construction

Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.
Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.

Extension d'une construction

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface de terrain occupée par une construction, déduction faite des surfaces non closes (telles que terrasses, auvents, appentis, …).

Le pourcentage maximal d'emprise au sol prescrit, le cas échéant, aux articles 9 du Règlement résulte du calcul suivant : (somme des surfaces définies ci-dessus) / (superficie totale du terrain) x 100.

EMPRISES PUBLIQUES

Au sens des articles 6 du Règlement du PLU, la notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains.

Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les aires de parking public, les chemins publics non ouverts à la circulation, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, …

EGOUT DU TOIT - ACROTERE

Egout du toit : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chêneau.

Acrotère : Elément d'une façade situé au-dessus du niveau bas de la toiture, à la périphérie du bâtiment, et qui forme des rebords ou garde-corps. Les acrotères sont le plus souvent associés à des toitures-terrasses.

UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE

Ces termes désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.
Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.