

Règlement

Vu pour être annexé à la
Délibération du Conseil
Municipal du

Le Maire,

DCM lançant l'élaboration : 28 août 2008

Projet arrêté par le Conseil Municipal : 6 janvier 2011

PLU approuvé par le Conseil Municipal : 1er décembre 2011

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 20 octobre 2012

Modification n° 1 approuvée le : 21 octobre 2013



CITADIA

CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
Article 1 : Champ d'application territorial	4
Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	4
Article 3 : Division du territoire en zones	5
Article 4 : Adaptations mineures	6
Article 5 : Nuisances sonores	6
Article 6 : Edification des clôtures.....	6
Article 7 : Permis de démolir	6
Article 8 : Prévention des risques.....	6
Article 9 : Patrimoine archéologique	6
Article 10 : Natura 2000	7
Article 11 : Reconstruction à l'identique après sinistre	7
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	8
Zones Urbaines	9
ZONE UA	10
ZONE UB	22
ZONE UC	34
ZONE UE	45
ZONE UG	50
ZONE UX	55
ZONE UP	64
Zones A Urbaniser	69
ZONE AU	70
ZONE AU _p	84
ZONE 1AU.....	89
Zones Agricoles	95
ZONE A	96
ZONE AO	104
Zones Naturelles	110
ZONE Nr	111
ZONE Nt1	115
ZONE Nt2	123
ZONE Nt3	127
ZONE Nt4	135
ZONE Ntg	142
ZONE NL	146
ZONE Nav	149
ZONE Ne	153
ZONE Nom	157
ZONE Nj	160
ZONE Nh	163

ANNEXES A PORTEE REGLEMENTAIRE 171

Liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme.	172
Liste des éléments remarquables au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme ..	173

ANNEXES INFORMATIVES 174

Mode d'emploi : « le comment » et « le pourquoi » des articles de zones	175
Définitions	184
Glossaire	193
Préconisations architecturales et paysagères.....	194

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le titre 1 n'est plus proposé dans le Code de l'Urbanisme. Il n'a qu'un caractère indicatif et ne peut être rendu opposable.

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint Pierre d'Oléron.

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :

- L'article L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (*champs d'application des autorisations d'urbanismes permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable ...*)
- L'article L.431-1 et suivants, l'article R.431-1 et suivants du Code de l'urbanisme (*dispositions relatives aux constructions*)
- L'article L.441-1 et suivants, l'article R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme (*dispositions relatives aux aménagements*)
- L'article L.451-1 et suivants, l'article R.451-1 et suivants du Code de l'urbanisme (*dispositions relatives aux démolitions*)
- Les articles R.421-1 à R.421-29, du Code de l'urbanisme (*permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable ...*)
- Les articles R.423-1 et suivants et les articles R.424-1 et suivants du Code de l'urbanisme (*dépôt, instruction des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable ...*)
- Les articles L.130-1 et s., R.431-19 du Code de l'urbanisme, L.311-1 à L.313-5 et R.311-1 à R.313-3 du Code Forestier *relatifs aux espaces boisés classés (les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable...)*
- Les articles L.410-1 et R.410-1 et suivants du Code de l'urbanisme (*certificats d'urbanisme*)
- L'article L.111-1.1 du Code de l'urbanisme (*Directives Territoriales d'Aménagement*)
- L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (*dispositions relatives aux voies classées à grande circulation – loi Barnier de 1995*)
- Les articles L.421-4, R.111-2, R.111-4, R.111-5, R.111-15 du Code de l'urbanisme (*conditions d'implantation, desserte par les réseaux, localisation du projet, ...*)
- L'article R.111-4 du Code de l'urbanisme (*vestiges archéologiques*)
- L'article R.111-21, dont les termes sont reproduits ci-après :

« 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. »
- Les articles L.443-1, R.443-1 et s., R.111-30 et R.111-40 du Code de l'urbanisme (*camping et caravanage*)
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe et reportées sur un document graphique.
- Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
 - le Droit de Préemption Urbain
 - les articles du Code civil concernant les règles de constructibilité.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs :

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES Dites « U »	1/ ... selon la vocation 2/ ... selon l'éloignement depuis les centres historiques 3/ ... selon le gradient de densité du bâti	<u>Mixtes / habitat dominant</u> : UA, UB, UC, UG,... <u>Activités</u> : UX, UP,... <u>Equipements</u> : UE,...
A URBANISER Dites « 1AU »	1/ ... selon la temporisation (<i>ouverture différée dans le temps</i>) 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti	<u>Court terme</u> : AU... <u>Moyen terme</u> : 1AU...
AGRICOLES Dites « A »	1/ ... selon la vocation	<u>Agricoles</u> : A,... <u>Ostréicoles</u> : Ao, AOR, AOd...
NATURELLES Dites « N »	1/ ... selon la vocation	<u>Naturelles</u> : Nr, ... <u>Naturelles tourisme</u> : Nt1, Nt2, Nt3, Nt4,... <u>Naturelles équipement</u> : Ne, Nom, ... <u>Naturelles (Jardins familiaux)</u> : Nj... <u>Naturelles loisirs</u> : Nav, NL,...

Les différentes zones figurent sur les documents graphiques (pièces 4.2 du PLU).

Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions particulières du chapitre II :

- **Article 1** : Les occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- **Article 3** : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- **Article 4** : Les conditions de desserte par les réseaux
- **Article 5** : La superficie minimale des terrains constructibles – Supprimé depuis la promulgation de la loi ALUR le 24 mars 2014
- **Article 6** : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9** : L'emprise au sol des constructions
- **Article 10** : La hauteur maximale des constructions
- **Article 11** : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- **Article 12** : Le stationnement
- **Article 13** : Les espaces libres et les plantations
- **Article 14** : Le coefficient d'occupation du sol – Supprimé depuis la promulgation de la loi ALUR le 24 mars 2014

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront, en tant que de besoin, déroger aux prescriptions du règlement de chaque zone concernée.

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques identifiés dans le cadre de Plans de Prévention des Risques
- Les éléments du paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Les servitudes d'utilité publiques figurent en annexes.

Article 4 : Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Nuisances sonores

Il est rappelé les dispositions de l'Arrêté Préfectoral portant classement au bruit des infrastructures terrestres sur la commune et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage. La zone de bruit figure sur le document graphique du règlement (pièce 3.2, périmètre d'isolement acoustique).

Article 6 : Edification des clôtures

Conformément à l'article R421-12d du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 2 septembre 2010, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire.

Article 7 : Permis de démolir

Le permis de démolir, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} décembre 2011, est exigé sur l'ensemble du territoire. Le permis de démolir, comme le permis de construire, s'étend à tous les types d'ouvrage (bâtiments, aménagement d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.)

Article 8 : Prévention des risques

Il est rappelé que la commune est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter au Plan de Prévention des Risques concerné. Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 9 : Patrimoine archéologique

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire

du présent PLU 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 (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.

- Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, dont les termes sont reproduits ci-après :

« 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 10 : Natura 2000

La commune est concernée par plusieurs sites appartenant au réseau Natura 2000. L'ensemble des données concernant ces secteurs à forte valeur environnementale et patrimoniale a été intégré à la réflexion et portée dans le rapport de présentation.

Article 11 : Reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction ~~d'un bâtiment à l'identique après sinistre~~ à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique (notamment les Plans de Prévention des Risques).

- Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme : modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont indicées « U... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination

- UA incluant un sous-secteur UAc
- UB incluant les secteurs UBa, UBb, UBc
- UC
- UE
- UG
- UX incluant les secteurs UXa et UXb
- UP incluant les secteurs UPc et UPp

Vocation

Centres anciens et hameaux
Extensions denses
Habitat très diffus (sous boisement notamment)
Complexe sportif de l'Oumière
Aire d'accueil des gens du voyage (La Laudière)
Activités artisanales, commerciales, industrielles
Activités portuaires

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de forte densité correspond aux centres de Saint Pierre et de La Cotinière, dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial et d'équipements collectifs.

Un sous-secteur « UAb » correspond à la périphérie du centre-ville de Saint-Pierre d'Oléron et à La Cotinière dans lesquels les implantations commerciales sont également règlementées sous conditions, conformément aux dispositions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT du Pays Marenes Oléron.

Un sous-secteur « UAc » vise à réglementer les hameaux dont les caractéristiques architecturales doivent également être préservées mais dont les règles, notamment de hauteur, diffèrent quelque peu de celles des deux centres « urbains ». Dans ces secteurs, les implantations commerciales sont règlementées sous conditions, conformément aux dispositions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT du Pays Marenes Oléron.

Article UA1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Article UA2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les groupes de garage ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération de construction,

- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité. Néanmoins, ces installations et constructions peuvent être autorisées sans habitation ou activité préalablement établie s'ils sont situés sur un terrain situé à moins de 300 mètres d'une construction à usage d'habitation ou d'une activité détenue par la même personne physique ou morale.

~~▪ Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

Sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

- Toute opération de construction ~~ou de lotissement~~ de ~~10 8~~ logements ou plus ~~ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 500 m²~~ devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements ~~sociaux~~ au sens ~~des 2°, 3° et 4° et 5°~~ de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (~~social public et conventionné~~), ~~arrondi au chiffre supérieur~~.
- ~~▪ Toute opération de construction ou de lotissement de 50 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 3000 m² devra consacrer 35% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).~~
- Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 2000 m² et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de ~~division foncière décalées~~ divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter ~~de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU~~ du 21 octobre 2013.

Cependant, cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'opérations successives dans la mesure où la première opération a répondu à cette obligation.

Dans les seuls secteurs UAb et UAç :

- Les constructions et installations destinées aux activités commerciales dans la limite de 300m² de surface de plancher maximum (au total par opération).

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

Article UA3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Cf. Arrêté du 31 janvier 1986
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. Arrêté du 31 janvier 1986
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

6. Les nouveaux accès directs débouchant sur la route départementale n°734 sont interdits sauf en cas d'impossibilité technique.
7. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

Article UA4 - Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

▪ **Eaux pluviales**

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus :

*"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts..."
"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."*

▪ **Eaux usées**

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, l'agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail peut être saisie, à la demande du préfet.

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UA5 - Caractéristique des terrains

~~Non-réglé~~. Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions **doivent s'implanter à l'alignement des voies et des emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous ces niveaux.**

2. Néanmoins, des adaptations peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- En l'absence d'implantation caractéristique du bâti à l'alignement ou dans le cas d'implantations disparates, un recul compris entre 0 et 2 mètres par rapport à celui-ci ou à la limite d'emprise de la voie peut être observé. Dans ce cas, le traitement au sol poursuivra celui de la rue ou un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre marquera l'alignement.
- Lorsque l'implantation de la construction à l'alignement risque de compromettre la qualité paysagère (notamment par la destruction de boisement) ou patrimoniale, la construction doit être édifiée en observant un retrait supérieur.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
- Lorsqu'une construction existante (non réalisée en pierre) est à l'alignement, l'isolation par l'extérieur pourra être réalisée en saillie de 20 cm maximum sur l'alignement sans nuire à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :
 - Aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.
 - En cas d'aménagement cohérent d'ensemble, pour créer un rythme dans sa composition de façade ou pour tenir compte de la configuration des constructions avoisinantes et ainsi reprendre la trame du bâti ancien.
 - En cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies.
 - Sur les terrains d'une largeur de façade sur voie inférieure à 5 mètres : un portail ou une clôture devra marquer l'alignement.
 - Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.
 - Pour les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² ~~et implantés en fond de parcelle.~~
 - ~~En cas de construction de limite en limite séparative, la construction pourra être en retrait~~ Afin de créer une place de stationnement en dehors de l'espace public.
- Les piscines ~~enterrées de plus de 0,6 mètre~~ doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

DISPOSITIONS DIVERSES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
3. A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
4. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de ~~3~~ 1,5 mètre des limites séparatives.
5. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
6. Lorsqu'un fossé existe en limite séparative, afin d'en faciliter l'entretien, un recul de la construction ou de la clôture de 1,9 mètre devra être réalisé par rapport à l'axe dudit fossé.

7. Lorsque la construction existante **légalement autorisée** bénéficie d'une servitude d'égout **ou ne respectant pas les règles ci-dessus définies**, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de l'existant, ~~sans être en limite séparative.~~
- ~~8. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et les extensions des constructions pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~
9. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel **afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.**

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- 1- Dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres depuis la limite des voies ou des emprises publiques,
 - **Dans la zone UA**, hormis le secteur UAc, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
 - **Dans le seul secteur UAc**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère dans la limite de 1,5 fois la largeur de la voie au droit de la construction.
- 2- **Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.**
- 3 - Au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- 4 - Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante **sur une propriété riveraine**, de hauteur supérieure ~~à 4 mètres~~, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente **au bâti sur la propriété voisine au bâti voisin joignant la limite séparative**, sur une ~~épaisseur~~ **distance maximale** de 10 mètres ~~dans la limite de la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité.~~
- 5 - A l'angle de deux voies ou espaces publics, la hauteur la plus élevée s'applique en retour d'angle dans la largeur de la bande de 20 mètres. Toutefois, si cette disposition devait créer une rupture volumétrique disgracieuse, une transition volumétrique doit être assurée.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

A- Principes :

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, **les prescriptions du présent article UA11 sont opposables.**

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. **Les effets de tour sont proscrits.**

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

B - Pour les parties des locaux à usage d'habitation visibles depuis l'espace ouvert au public

1) Les matériaux et matériaux

- Les **façades seront enduites** ~~enduits seront~~ de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

2) Les ouvertures

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

3) Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront **battants** sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois ; ~~l'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.~~
- Les châssis ~~en bois~~ s'ouvriront à la française **et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux**. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. Les petits bois sur les fenêtres seront **saillants et non intégrés au vitrage**.
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairiment), sans motif de caissette ;
- **La porte d'entrée sera constituée de panneaux pleins avec ou non une imposte vitrée en partie haute (2 ou 3 carreaux) ;**
- Les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- Les portes de garage double battant **en bois** sont préconisées.

4) Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.

- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- Les dispositions relatives aux toitures (toitures terrasse ou mono-pente) peuvent ne pas être appliquées sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente et implantés de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique.

5) Les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière, indépendants de la construction principale peuvent être en structure en bois à lame verticale, lasuré ou peint de couleur en harmonie avec l'environnement ou en bois traité à cœur laissé brut avec une couverture en bardeaux bitumeux de teinte foncée.

5) Le rythme des façades

- ~~Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.~~

C- Pour les devantures et vitrines des bâtiments commerciaux

6) Devantures et vitrines des bâtiments commerciaux

- La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples : les dites façades devront être réalisées en matériaux résistants de qualité.
- En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.
- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.
- La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.
- Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées et privilégiées dans le cas de nouvelle réalisation.
- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.

~~**7) Les bâtiments annexes de moins de 15 m² de surface de plancher**, limités à une construction par unité foncière et implantés sur une limite de fond de parcelle, indépendants de la construction principale peuvent être en structure légère :~~

- ~~les parois seront en bois à lame verticale, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ;~~
- ~~la couverture sera tuiles de terre cuite ou en bardeaux bitumeux de teinte foncée.~~

8) Pour les parties non visibles depuis l'espace à usage public

- ~~Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.~~

- ~~▪ Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains,~~
- ~~▪ Les toitures terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.~~
- ~~▪ Les baies coulissantes et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.~~
- ~~▪ Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.~~

9) D - Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux cohérents avec les dispositions précisées. ~~dans cet article UA11.~~

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles **munies de barbicanes** (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Dans le secteur UA, elles ne doivent pas excéder 2.5m sur l'espace à usage public et 2 mètres maximales en limites séparatives.

Dans le seul secteur UAc, elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

✓ Les clôtures donnant sur l'espace public seront :

- en mur de finition arrondie plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles) éventuellement recouverts d'une tuile posée dans le sens de la longueur ;
- en mur bahut d'une hauteur d'un mètre maximum et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ou d'une claire-voie en bois peint.

✓ Les clôtures en limites séparatives seront :

- ~~▪ en grillage tendu sur piquets métalliques pouvant être doublé d'une haie vive ;~~
- en grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné de 20 cm, pouvant être doublé d'une haie vive ;
- en mur plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles) ;
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

Dans le seul secteur UA :

- ~~▪ sur l'espace à usage public, elles ne doivent pas excéder 2,50 mètres de hauteur ;~~
- ~~▪ en limites séparatives, elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.~~

Dans le seul secteur UAc :

- ~~▪ sur l'espace à usage public, elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur ;~~
- ~~▪ en limites séparatives, elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur.~~

Article UA12 - Stationnement

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Il sera par ailleurs exigé :

- un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5m² par logement dans les autres cas. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- une place visiteur pour 5 logements (non sociaux et hors résidence sénior) créés sur une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements de moins plus de 80 70m ² de surface de plancher 2 places pour les logements de plus de 80 m² à 160 m² 100m ² de surface de plancher 3 places pour les logements de plus de 160 m² de surface de plancher
En habitat collectif (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60m ² 2 places pour les logements de plus de 60 m ² de surface de plancher
Résidence séniors	1 place pour 2 logements
Hôtels, résidence hôtelière, chambres d'hôtes	1 place par chambre
Restaurants, dancing	1 place par tranche de 4 m² de surface de plancher au-delà de 80 premiers m² de surface de plancher non réglementé
Commerces, bureaux, services	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher au-delà de 80 premiers m² de surface de plancher non réglementé
Artisanat, entrepôts	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place

MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

AUTRES DISPOSITIONS :

En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations. Par exemple, en cas de réalisation de 5 commerces, un restaurant et 2 appartements par exemple, le calcul sera établi sur la base de la surface totale des commerces, sur la base de la surface du restaurant et enfin sur celle des appartements pris individuellement.

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique (absence de terrains nus) pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ~~soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme).~~

Article UA13 - Les espaces libres et les plantations

1. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m² ~~et créant plus de 4 lots~~, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
4. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.
5. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
7. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article UA14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~ Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité moyenne correspond aux villages et hameaux ainsi qu'aux extensions urbaines de ces dernières décennies autour des noyaux anciens, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent d'importantes capacités de développement urbain (extension et densification).

Cette zone est divisée en 3 secteurs :

- **Le secteur UBa**, situé en périphérie des zones urbaines denses de St Pierre et La Cotinière, aujourd'hui occupé par un habitat de type pavillonnaire mais sur lequel le PLU propose d'autoriser une densification.
- **Le secteur UBb**, situé en périphérie des villages, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine.
- **Le secteur UBc**, située en périphérie des villages. Elle correspond à une zone de faible densité, notamment aux extensions urbaines de ces dernières décennies et dont une sur-densification poserait d'importants problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère. Sa vocation est exclusivement réservée à l'habitat.

Article UB1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB:

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement,
- [Les constructions et installations destinées aux activités commerciales, à l'exception de celles autorisées à l'article UB-2,](#)
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Article UB2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les groupes de garage ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération de construction.
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité. Néanmoins, ces installations et constructions peuvent être autorisées sans habitation ou activité préalablement établie s'ils sont situés sur un terrain situé à moins de 300 mètres d'une habitation ou d'une activité détenue par la même personne physique ou morale.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~
- L'extension des constructions et installations destinées aux activités commerciales (existantes à la date d'approbation de la présente modification n°2), dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

Sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

- Toute opération de construction ~~ou de lotissement~~ de ~~10 8~~ logements ou plus ~~ou~~ générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins ~~500 m²~~ 600m² devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens ~~des 2°, 3° et 4° et 5°~~ de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (~~social public et conventionné~~), ~~arrondi au chiffre supérieur~~.
- ~~Toute opération de construction ou de lotissement de 50 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 3000 m² devra consacrer 35% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).~~
- Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 3200 m² et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter ~~de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU~~ du 21 octobre 2013.

Cependant, cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'opérations successives dans la mesure où la première opération a répondu à cette obligation.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

Article UB3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile, avec un minimum de 3,5 mètres. Cf. Arrêté du 31 janvier 1986
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. Arrêté du 31 janvier 1986
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

6. Les nouveaux accès directs débouchant sur la route départementale n°734 sont interdits sauf en cas d'impossibilité technique.
7. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

Article UB4 - Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

▪ *Eaux pluviales*

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",

"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."

▪ *Eaux usées*

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, l'agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail peut être saisie, à la demande du préfet.

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UB5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~ Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions principales seront implantées en respectant un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie. Dans ce cas l'alignement sera idéalement marqué par une clôture.
2. Les piscines ~~enterrées de plus de 0,6 mètre~~ doivent être implantées à une distance minimale de ~~3~~ 1,5 mètres de l'alignement.

3. Lorsque l'implantation de la façade de la construction entre 0 et 5 mètres risque de compromettre la qualité paysagère (notamment par la destruction de boisement) ou patrimoniale, la construction doit être édifiée en observant un retrait supérieur.
4. Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :
 - aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.
 - En cas d'aménagement cohérent d'ensemble, pour créer un rythme dans sa composition de façade ou pour tenir compte de la configuration des constructions avoisinantes et ainsi reprendre la trame du bâti ancien.
 - En cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies.
 - Sur les terrains d'une largeur de façade sur voie inférieure à 5 mètres : un portail ou une clôture devra marquer l'alignement.
 - Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.
 - Pour les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² ~~et implantés en fond de parcelle.~~
 - ~~En cas de construction de limite en limite séparative,~~ Le garage pourra être en retrait afin de créer une place de stationnement en dehors de l'espace public.

DISPOSITIONS DIVERSES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie.
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
3. A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale et/ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
4. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de ~~3~~ 1,5 mètre des limites séparatives.
5. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage
6. Lorsqu'un fossé existe en limite séparative, afin d'en faciliter l'entretien, un recul de la construction ou de la clôture de 1,9 mètre devra être réalisé par rapport à l'axe dudit fossé.
7. Lorsque la construction existante **légalement autorisée** bénéficie d'une servitude d'égout **ou ne respectant pas les règles ci-dessus définies**, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de l'existant, ~~sans être en limite séparative.~~
- ~~8. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et les extensions des constructions pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~
9. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB9 - Emprise au sol des constructions

~~Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètres ainsi que les terrasses maçonnées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

➤ **Dans le seul secteur UBa**

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

➤ **Dans le seul secteur UBb.**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

➤ **Dans le seul secteur UBc.**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder ~~30~~ 35% de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Article UB10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel ~~afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur depuis la limite des voies et emprises publiques, la hauteur maximale des constructions est limitée à **6 mètres à l'égout, dans la limite de 1,5 fois la distance entre la construction et l'alignement opposé.**

Toutefois, au-delà de la bande de 20 mètres ~~de profondeur depuis la limite des voies et des emprises publiques~~, la hauteur des constructions en limite séparative et sur une largeur de 4 mètres depuis celle-ci ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante ~~sur une propriété riveraine~~ de hauteur supérieure ~~à 4 mètres~~, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente ~~au bâti sur la propriété voisine~~ ~~au bâti voisin joignant la limite séparative~~, sur une ~~épaisseur~~ distance maximale de 10 mètres. ~~dans la limite de la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité.~~

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). ~~Dans ce cas,~~ la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

Article UB11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

A- Principes :

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement ; les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, **les prescriptions du présent article UB11 sont opposables.**

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont proscrits. Tout pastiche est interdit.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

~~Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée.~~

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

B - Pour les parties des locaux visibles depuis l'espace ouvert au public

1 – Pour des constructions reprenant les caractéristiques du bâti traditionnel (forme, volume proportion).

Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés dans un premier plan depuis la voie (environ 20 mètres).

1) Les matériaux et façades

- Les ~~façades seront enduites~~ ~~enduits seront~~ de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.

- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

2) Les ouvertures

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

3) Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » du Pays Marennes Oléron, annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront **battants** sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois, **en aluminium, en composite ou en résine de couleur**. l'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.
- Les châssis **en bois** s'ouvriront à la française **et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux**. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. ~~Les petits bois sur les fenêtres seront saillants ou non intégrés au vitrage.~~
- **La porte d'entrée sera constituée de panneaux pleins avec ou non une imposte vitrée en partie haute (2 ou 3 carreaux).**
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairément) sans motif de caissette ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- Les portes de garage double battant **en bois** sont préconisées.

4) Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.

- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- Les dispositions relatives aux toitures (toitures terrasse ou mono-pente) peuvent ne pas être appliquées sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente et implantés de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique.

5) Les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière, indépendants de la construction principale peuvent être en bois, lasuré ou peint de couleur en harmonie avec l'environnement ou en bois traité à cœur, laissé brut avec une toiture bardeaux bitumeux de teinte foncée.

5) Le rythme des façades

- ~~▪ Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.~~

2- Pour des constructions d'aspect contemporain

- Les constructions auront obligatoirement plusieurs volumes juxtaposés. Les constructions à volume unique sont interdites.
- Le volume principal sera enduit de finition talochée ou lissée, blanc.
- Les volumes bardés seront avec un toit-terrasse et seront de couleur unie.
- Les volets roulants devront être intégrés dans la maçonnerie.
- Les toitures à 2 pans seront de type terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboitement à courant creux, ni peintes ni vernies auront. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder 33%.
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- Les extensions des constructions traditionnelles pourront reprendre les principes ci-dessus si la façade de l'extension en décroché du volume principal représente moins d'un tiers de la façade principale.

6) Devantures et vitrines des bâtiments commerciaux

- ~~▪ La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples : les dites façades devront être réalisées en matériaux résistants de qualité.~~
- ~~▪ En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.~~
- ~~▪ Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.~~
- ~~▪ La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.~~

- ~~▪ Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées et privilégiées dans le cas de nouvelle réalisation.~~
- ~~▪ Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.~~

~~**7) Les bâtiments annexes de moins de 15 m² de surface de plancher**, limités à une construction par unité foncière et implantés sur une limite de fond de parcelle, indépendants de la construction principale peuvent être en structure légère :~~

- ~~▪ les parois seront en bois à lame verticale, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ;~~
- ~~▪ la couverture sera tuiles de terre cuite ou en bardeaux bitumeux de teinte foncée.~~

~~**8) Pour les parties non visibles depuis l'espace à usage public**~~

- ~~▪ Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.~~
- ~~▪ Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains,~~
- ~~▪ Les toitures terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.~~
- ~~▪ Les baies coulissantes et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.~~
- ~~▪ Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.~~

9) C - Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles munies de **barbacanes** (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètre.

✓ **Les clôtures donnant sur l'espace public seront :**

- en mur plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles) éventuellement recouverts d'une tuile posée dans le sens de la longueur
- en mur bahut d'une hauteur d'un mètre maximum et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ou **de panneaux pleins ou à claire-voie de couleur harmonieuse avec la construction.** ~~en bois peint.~~
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

✓ **Les clôtures en limites séparatives seront :**

- en grillage tendu sur piquets métalliques **ou bois avec un éventuel soubassement maçonné de 20 cm**, pouvant être doublé d'une haie vive,
- en mur plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles),
- en **panneaux de bois, de résine ou de composite, lisses ou persiennés d'une section supérieure minimum à 1cm.**

~~▪ en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.~~

Article UB12 - Stationnement

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Il sera par ailleurs exigé :

- un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5m² par logement dans les autres cas. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- une place visiteur pour ~~5~~ 3 logements (non sociaux) réalisée sur une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m ² de surface de plancher)	2 places pour les logements de moins de 160 m ² de surface de plancher 3 places pour les logements de plus de 160 m ² de surface de plancher
En habitat collectif (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m ² de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60m ² 2 places pour les logements de plus de 60 m ² de surface de plancher
Résidence séniors	1 place pour 2 logements
Hôtels, résidence hôtelière, chambres d'hôtes	1 place par chambre
Restaurants, dancing	1 place par tranche de 4 m ² de surface de plancher au-delà de 80 premiers m ² de surface de plancher
Commerces, bureaux, services	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places

Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place
---------------------	--

MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

AUTRES DISPOSITIONS :

En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations. Par exemple, en cas de réalisation de 5 commerces, un restaurant et 2 appartements par exemple, le calcul sera établi sur la base de la surface totale des commerces, sur la base de la surface du restaurant et enfin sur celle des appartements pris individuellement.

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

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique (absence de terrains nus) pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ~~soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme).~~

Article UB13 - Les espaces libres et les plantations

1. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m² ~~et créant plus de 4 lots~~, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
4. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.
5. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

6. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
7. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article UB14 - Le coefficient d'occupation du sol

➤ ~~**Dans le seul secteur UBa :**~~

~~Le COS est fixé à 0,5 **(base de calcul surface de plancher)**.~~

~~Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article UB2 ou lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Energétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS est fixé à 0,55. **(base de calcul surface de plancher)**.~~

➤ ~~**Dans le seul secteur UBb :**~~

~~Le COS est fixé à 0,35 **(base de calcul surface de plancher)**.~~

~~Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article UB2 ou lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Energétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS est fixé à 0,40. **(base de calcul surface de plancher)**.~~

➤ ~~**Dans le seul secteur UBc :**~~

~~Le COS est fixé à 0,20 **(base de calcul surface de plancher)**.~~

~~Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article UB2 ou lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Energétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS sera porté à 0,22. **(base de calcul surface de plancher)**.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de faible densité correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies et dont une sur-densification poserait d'importants problèmes de gestion des réseaux et d'intégration paysagère. Elle est située en périphérie des villages, occupée par un habitat pavillonnaire de densité faible pour lequel le PLU propose un maintien des boisements existants. Sa vocation est principalement réservée à l'habitat.

Article UC1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement,
- Les constructions et installations destinées aux activités commerciales, à l'exception de celles autorisées à l'article UC-2,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Article UC2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les groupes de garage ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération de construction,
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~
- L'extension des constructions et installations destinées aux activités commerciales (existantes à la date d'approbation de la présente modification n°2), dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale.

Sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

- Toute opération de construction ~~ou de lotissement~~ de ~~10~~ 8 logements ou plus ~~ou~~ générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins ~~500 m²~~ 600m² devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements ~~sociaux~~ au sens ~~des 2°, 3° et 4° et 5°~~ de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (~~social public et conventionné~~), ~~arrondi au chiffre supérieur~~.
- ~~▪ Toute opération de construction ou de lotissement de 50 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 3000 m² devra consacrer 35% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné)~~
- Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 4400 m² et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de ~~divisions foncières successives décalées~~ dans le temps. Le décompte sera effectué à compter ~~de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU~~ du 21 octobre 2013.

~~Cependant, cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'opérations successives dans la mesure où la première opération a répondu à cette obligation.~~

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

Article UC3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile, avec un minimum de 3,5 mètres. Cf. [Arrêté du 31 janvier 1986](#)
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. [Arrêté du 31 janvier 1986](#)
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

Article UC4 - Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

▪ **Eaux pluviales**

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

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

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",

"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."

▪ **Eaux usées**

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, l'agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail peut être saisie, à la demande du préfet.

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UC5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~ Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes, à modifier ou à créer.
2. Un retrait inférieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie plus près de l'alignement.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.

DISPOSITIONS DIVERSES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives.
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.

3. A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative latérale et/ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.
4. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de ~~3~~ 1,5 mètre des limites séparatives.
5. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
6. Lorsqu'un fossé existe en limite séparative, afin d'en faciliter l'entretien, un recul de la construction ou de la clôture de 1,9 mètre devra être réalisé par rapport à l'axe dudit fossé.
7. Lorsque la construction existante **légalement autorisée** bénéficie d'une servitude d'égout **ou ne respectant pas les règles ci-dessus définies**, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de l'existant, ~~sans être en limite séparative~~.
8. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et les extensions des constructions pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~
9. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UC9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder ~~15~~ 25 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

~~Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre ainsi que les terrasses maçonnées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UC10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, **afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai**.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **3 mètres à l'égout**.

~~Toutefois, au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur depuis la limite des voies et emprises publiques,~~

- ~~* la hauteur des constructions en limite séparative et sur une largeur de 4 mètres depuis celle-ci ne doivent pas excéder 4 mètres au faitage.~~

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante, sur une propriété riveraine de hauteur supérieure à 4 mètres, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine joignant la limite séparative, sur une épaisseur distance maximale de 10 mètres.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

Article UC11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

A- Principes :

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, **les prescriptions du présent article UC-11 sont opposables.**

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont proscrits.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

B - Pour les parties des locaux visibles depuis l'espace ouvert au public

1 – Pour des constructions reprenant les caractéristiques du bâti traditionnel (forme, volume proportion).

Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés dans un premier plan depuis la voie (environ 20 mètres).

1) Les matériaux et façades

- Les **façades seront enduites** ~~enduits seront~~ de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

2) Les ouvertures

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

3) Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront **battants** sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois, **en aluminium, en composite ou en résine de couleur**. L'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.
- Les châssis ~~en bois~~ devront s'ouvrir à la française **et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux**. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. ~~Les petits bois sur les fenêtres seront saillants ou non intégrés au vitrage.~~
- La porte d'entrée sera constituée de panneaux pleins avec ou non une imposte vitrée en partie haute (2 ou 3 carreaux) ;
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairage) sans motif de caissette ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- Les portes de garage double battant **en bois** sont préconisées.

4) Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboitement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre.
- Les tuiles plates à emboitement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive.
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- Les dispositions relatives aux toitures (toitures terrasse ou mono-pente) peuvent ne pas être appliquées sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente et implantés de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique.

5) Les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière, indépendants de la construction principale peuvent être en bois à lame verticale, lasuré ou peint de couleur en harmonie avec l'environnement ou en bois traité à cœur, laissé brut avec une toiture bardeaux bitumeux de teinte foncée.

5) Le rythme des façades

~~▪ Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.~~

2- Pour des constructions d'aspect contemporain :

- Les constructions auront obligatoirement des volumes juxtaposés. Les constructions à volume unique sont interdites.
- Les volumes bardés seront de couleur unie.
- Les façades enduites seront de finition talochée ou lissée.
- Les volets roulants devront être intégrés dans la maçonnerie.
- Les toitures à 2 pans auront des tuiles de type terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboitement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder 33%.
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.

- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- Les extensions des constructions traditionnelles pourront reprendre les principes ci-dessus si la façade de l'extension en décroché du volume principal représente moins d'un tiers de la façade principale.

6) Devantures et vitrines des bâtiments commerciaux

- ~~La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples : les dites façades devront être réalisées en matériaux résistants de qualité.~~
- ~~En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.~~
- ~~Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.~~
- ~~La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.~~
- ~~Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées et privilégiées dans le cas de nouvelle réalisation.~~
- ~~Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.~~

7) Les bâtiments annexes de moins de 15 m² de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière et implantés sur une limite de fond de parcelle, indépendants de la construction principale peuvent être en structure légère :

- ~~les parois seront en bois à lame verticale, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ;~~
- ~~la couverture sera tuiles de terre cuite ou en bardeaux bitumeux de teinte foncée.~~

8) Pour les parties non visibles depuis l'espace à usage public

- ~~Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.~~
- ~~Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains,~~
- ~~Les toitures terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.~~
- ~~Les baies coulissantes et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.~~
- ~~Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.~~

9) C - Les clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles munies de barbicanes (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Elles seront : ~~en grillage tendu sur piquets métalliques pouvant être doublé d'une haie vive.~~

- en grillage tendu sur piquets métalliques avec un éventuel soubassement maçonné de 20cm, pouvant être doublé d'une haie vive ;
- en lames de bois à la manière des ganivelles, pouvant être doublé d'une haie vive. Le rythme des lames sera vertical et avec autant de vides que de pleins.

Les clôtures donnant sur l'espace public ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

Article UC12 - Stationnement

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Il sera par ailleurs exigé :

- un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5m² par logement dans les autres cas. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- une place visiteur pour ~~5~~ 3 logements (non sociaux) réalisée sur une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m ² de surface de plancher)	2 places pour les logements de moins de 160 m ² de surface de plancher 3 places pour les logements de plus de 160 m ² de surface de plancher

En habitat collectif (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m ² de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60m ² 2 places pour les logements de plus de 60 m ² de surface de plancher
Résidence séniors	1 place pour 2 logements
Hôtels, résidences hôtelières, chambres d'hôtes	1 place par chambre
Restaurants, dancing	1 place par tranche de 4 m ² de surface de plancher au-delà de 80 premiers m ² de surface de plancher
Commerces, bureaux, services	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place

MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

AUTRES DISPOSITIONS :

En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations. Par exemple, en cas de réalisation de 5 commerces, un restaurant et 2 appartements par exemple, le calcul sera établi sur la base de la surface totale des commerces, sur la base de la surface du restaurant et enfin sur celle des appartements pris individuellement.

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

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ~~soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme).~~

Article UC13 - Les espaces libres et les plantations

1. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
4. Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m² ~~et de plus de 4 lots~~, il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
5. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre.
6. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
7. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article UC14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Le COS est fixé à 0,10 (base de calcul surface de plancher).~~

~~Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article UC2 ou lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Énergétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS sera porté à 0,12. (base de calcul surface de plancher).~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond au complexe sportif de l'Oumière. Elle est réservée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics. Cette zone située à quelques centaines de mètres du centre bourg, à proximité du Collège est destinée à recevoir l'ensemble des équipements sportifs de la commune.

Article UE1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumis à autorisation ICPE,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les abris de jardin,
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les constructions nouvelles à usage artisanal et commercial,
- Les bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Article UE2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

Article UE3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

Article UE4 - Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

▪ **Eaux usées**

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, l'agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail peut être saisie, à la demande du préfet.

▪ **Eaux pluviales**

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

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

art.33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",

"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article UE5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~ Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions nouvelles sont normalement implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, ...) peuvent être implantés dans la bande de recul comprise entre 0 et 3 mètres.
- ~~3. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie.
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- ~~4. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~
5. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Article UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UE11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, **les prescriptions du présent article UE11 sont opposables.**

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de l'île d'Oléron.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, elles doivent être hautes et structurantes. Elles seront de deux types :

- Mur bahut en maçonnerie d'une hauteur de 60 cm,
- Grillage vert tendu sur poteaux sur piquets métalliques, pouvant être doublé d'une haie vive (composée d'essences locales).

Article UE12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,50 mètres, une longueur de 5 mètres et une superficie de 25 m² y compris les accès.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils peuvent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

Article UE13 - Les espaces libres et les plantations

1. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
3. Les dépôts seront obligatoirement entourés d'une haie vive à feuilles persistantes de 2 mètres de hauteur.

4. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
6. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article UE14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non-réglémenté.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UG

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage de La Laudière. Elle a été créée en juin 2006 et comprend 12 emplacements pouvant accueillir 2 caravanes, soit un total de 24 emplacements. Cette zone pourra comprendre également des « terrains familiaux » destinés à l'accueil des gens du voyage en voie de sédentarisation. Ce secteur se situe le long de la route des Châteliers, au Sud du centre-ville de Saint-Pierre d'Oléron.

Article UG1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UG2 est interdite.

Article UG2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le stationnement de caravanes notamment celles qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
 - Les locaux et bâtiments communs liés à cet équipement (bâtiments d'accueil, locaux communs, local technique regroupant les compteurs individuels d'eau et d'électricité ...).
 - Les blocs sanitaires dans la limite de 15 m² d'emprise au sol (intégrant au moins deux sanitaires et 2 WC) pour 2 places de caravanes.
 - Un logement éventuel autorisé pour le gardien à condition qu'il soit strictement lié et nécessaire à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) est limité à 60 m² de surface de plancher.
 - Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~▪ Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

Article UG3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre

des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

Article UG4 - Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

▪ *Eaux usées*

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, l'agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail peut être saisie, à la demande du préfet.

▪ *Eaux pluviales*

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

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

art.33 du Recueil des Usages Locaux codifiés conformément aux dispositions de la loi du 03/01/1924 :

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts..."

"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article UG5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~ Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article UG6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions nouvelles sont normalement implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, ...) peuvent être implantés dans la bande de recul comprise entre 0 et 3 mètres.
- ~~3. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article UG7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives aboutissant à une voie.
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- ~~4. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~
5. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Article UG8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UG9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UG10 - Hauteur maximale des constructions**DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **3 mètres au faitage** depuis le terrain naturel avant travaux.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

Article UG11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, **les prescriptions du présent article UG11 sont opposables.**

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de l'île d'Oléron.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, ~~elles doivent être hautes et structurantes. Elles seront de deux types :~~

- * ~~Mur bahut en maçonnerie d'une hauteur de 60 cm,~~
- En grillage vert tendu sur piquets métalliques verts, doublé d'une haie vive (composée d'essences locales).

Article UG12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux-roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils peuvent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

Article UG13 - Les espaces libres et les plantations

1. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces espaces peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
3. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
4. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
6. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article UG14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est réservée aux activités artisanales, commerciales et industrielles.

Située à la périphérie du centre de Saint-Pierre d'Oléron, notamment le long de la RD 734, elle en marque l'entrée, c'est pourquoi elle doit être lisible et plantée ~~(notion de « vitrine économique »)~~.

Cette zone est divisée en 2 secteurs :

- **Le secteur UXa**, concerne ~~la zone~~ les deux Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) définies dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT du Pays Marennes Oléron. Il concerne la zone située le long de la RD 734 et la rue des Mirouelles. Elle concerne la première bande bâtie. L'intégration paysagère des bâtiments d'activités est recherchée.
- **Le secteur UXb**, concerne tous les autres bâtiments ~~les secteurs~~ d'activités artisanales et industrielles ~~situés à l'arrière de la RD 734~~, et notamment ceux situés dans la zone artisanale de l'Oumière et ceux situés dans le secteur des « Mirouelles ».

Article UX1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UX :

- Les installations et travaux divers, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les constructions et installations soumis à autorisation ICPE,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage d'habitation et les logements de fonction, ~~et leurs annexes sauf bâti identifié au titre de l'article L123-3-1,~~
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Article UX2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

~~Non-réglémenté~~

Dans la seule zone UXa, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes (légalement édifiées avant l'approbation du PLU) dont la destination est interdite à l'article 1 et si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances,
- Les constructions à usage d'activités commerciales d'une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m²,
- Les entrepôts s'ils sont liés aux activités commerciales autorisées dans le secteur UXa et aux besoins des activités artisanales et industrielles existantes avant la date d'approbation du présent PLU,
- Les activités de bureaux, de services et d'hôtellerie, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone,
- Les activités artisanales et industrielles sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances excessives au voisinage,
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général.

Dans la seule zone UXb, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes (légalement édifiées avant l'approbation du PLU) dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances,
- Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances excessives au voisinage,
- Les entrepôts s'ils sont liés aux activités artisanales et industrielles autorisées dans le secteur UXb et aux besoins des activités commerciales existantes avant la date d'approbation de la modification n°2 du PLU,
- Les activités commerciales (show-rooms) dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment avec une limite de 300 m² de surface de plancher,
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général.

Article UX3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Cf. [Arrêté du 31 janvier 1986](#)
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. [Arrêté du 31 janvier 1986](#)
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. Les nouveaux accès directs débouchant sur la route départementale n°734 sont interdits, sauf impossibilité technique.

7. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.
8. La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.
9. Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Article UX4 - Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

▪ *Eaux usées*

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, l'agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail peut être saisie, à la demande du préfet.

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur, après avis des services compétents.

▪ *Eaux pluviales*

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Le drainage des sols et l'infiltration des eaux pluviales sont interdits, notamment pour les zones situées dans le périmètre rapproché et éloigné de captage d'eau potable de l'Aubier.

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus :

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts..."

"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article UX5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~ Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article UX6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à ~~4 mètres minimum~~ 2 mètres minimum de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.

Une implantation différente sera possible pour des raisons techniques liées à l'activité ou à la circulation sur la parcelle.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, ...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article UX7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ et $D > 4m$ mini).

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

3. Lorsque la construction existante légalement autorisée bénéficie d'une servitude d'égout ou ne respectant pas les règles ci-dessus définies, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de l'existant.

~~4. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

5. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Article UX8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur, sans être inférieure à 3 mètres.

Article UX9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UX10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX :

~~Dans la zone UXa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 au faîtage, depuis le terrain naturel avant travaux.~~

~~Dans la zone UXb, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout ou 8 mètres à l'acrotère, depuis le terrain naturel avant travaux.~~

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout ou 9 mètres à l'acrotère, depuis le terrain naturel avant travaux.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine, sur une épaisseur distance maximale de 10 mètres.

DISPOSITIONS DIVERSES :

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, revêtements et couleurs, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

Article UX11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement, et notamment les dispositions relatives à l'économie, les zones d'activités, la grande distribution et l'artisanat et les dépôts ; les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, **les prescriptions du présent article UX11 sont opposables.**

DISPOSITIONS GENERALES :

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

1) Devantures et vitrines :

- La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples : les dites façades devront être réalisées en matériaux résistants de qualité.
- En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.
- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.
- La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.
- Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées et privilégiées dans le cas de nouvelle réalisation.
- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.

2) Les matériaux

- Les bâtiments seront de préférence en enduit de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres matériaux, finitions ou teintes pourront être acceptées.

3) Les toitures

- Les toitures seront de préférence en tuiles de terre cuite creuses (du type tiges de botte) ou à emboîtement à courant creux ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. [L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sera privilégiée.](#)
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente de 33%.

- Les toitures-terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- Les toitures terrasses et les toitures en bac acier seront impérativement munies de panneaux solaires ou photovoltaïques pour les pans bénéficiant d'une exposition favorable à cette technique.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti.

4) Les clôtures

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux cohérents avec les dispositions précisées ~~dans cet article UX11-~~

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Elles seront perméables dans les zones submersibles (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Elles seront :

- en mur plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles) éventuellement recouverts d'une tuile posée dans le sens de la longueur.
- en mur bahut d'une hauteur d'un mètre maximum et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ou d'une clair-voie en bois peint.
- En grillage tendu sur piquets métalliques, pouvant être doublé d'une haie vive composée d'essences locales.
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

Article UX12 - Stationnement

1- Normes à respecter :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public.

2 – Normes minimales :

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

Des emplacements pour le stationnement des deux roues seront prévus en dehors des circulations.

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

La recherche de perméabilité dans la réalisation des aires de stationnement devra être privilégiée (dalle gazon à la place de l'enrobé ou ciment).

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
Entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place
Bureaux, commerces ou services	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Restaurant	1 place par tranche de 4 m ² de surface de plancher au-delà des 80 premiers m ² de surface de plancher
Hôtel, résidence hôtelière	1 place par chambre

3 – Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

4 – Autres dispositions :

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

~~Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme).~~

Article UX13 - Les espaces libres et les plantations

1. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Au moins 13% de la superficie du terrain d'assiette d'une superficie minimum de 5 000m² doit être consacrée à la mise en place de plantations absorbantes et de végétation.
3. Une bande de 2 mètres de large devra être traitée en pleine terre, engazonnée et plantée, le long des voies.
4. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

5. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
6. Les dépôts seront obligatoirement entourés d'une haie vive à feuilles persistantes de 2 mètres de hauteur.
7. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
8. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
9. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article UX14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Le COS est fixé à 0,6 (base de calcul surface de plancher).~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UP

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UP est une zone destinée à la réalisation d'installations liées à l'activité portuaire et au développement de l'activité et des produits de la pêche, de l'ostréiculture ou de l'aquaculture.

La zone UP est divisée en 2 sous-secteurs :

- Le **secteur UPc** correspond à la zone portuaire de La Cotinière. Sa vocation est exclusivement réservée à l'activité portuaire.
- Le **secteur UPp** correspond au secteur de la Perrotine, situé au nord-est de la commune. Sa vocation est exclusivement réservée à l'activité portuaire. Ce secteur, au regard de la tempête Xynthia, est classé en zone de préconisations. Seront autorisés sur ce secteur, uniquement les utilisations du sol conformes aux prérogatives définies pour les zones de préconisations, et en particulier que les activités nécessitant la proximité de la mer.

Article UP1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UP :

- Les constructions nouvelles et réhabilitations non liées à l'activité portuaire, ostréicole ou aquacole,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les piscines, les abris de jardin,
- Les dépôts non liés à l'activité portuaire,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Article UP2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

➤ **Dans le seul secteur UPp :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires à l'activité portuaire ou au développement des activités de pêche, ostréiculture ou aquaculture.
- La construction des ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du port et des activités nautiques tels que les cales, terres pleins, appontements, sanitaires.
- Les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau.
- Les ouvrages de défense contre la mer (digue,...)

➤ **Dans l'ensemble de la zone UP :**

Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

Article UP3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

Article UP4 - Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

▪ ***Eaux usées***

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, l'agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail peut être saisie, à la demande du préfet.

Les effluents professionnels (garages à bateaux, conditionnement des produits de la mer, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur, après avis des services compétents.

▪ **Eaux pluviales**

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Il pourra être utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des eaux de toitures).

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

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",

"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UP5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~ Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article UP6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en fonction des caractéristiques techniques liées à l'occupation envisagée.

Article UP7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en fonction des caractéristiques techniques liées à l'occupation envisagée.

Article UP8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UP9 - Emprise au sol des constructions

➤ **Dans le seul secteur UPc :**

Non réglementé.

➤ **Dans le seul secteur UPP :**

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UP10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **7,50 mètres au faitage** depuis le terrain naturel avant travaux. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour des motifs d'adaptation au sol et lorsque des impératifs techniques particuliers, en raison des caractéristiques des constructions, l'exigent.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, revêtements et couleurs, ...).

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans~~ (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

Article UP11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de l'île d'Oléron.

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, les prescriptions du présent article sont opposables.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale du port et l'harmonie du paysage. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront de deux types :

- Mur bahut en maçonnerie, doublé d'une haie vive (composée d'essences locales)
- Grillage tendu sur poteaux piquets métalliques pouvant être doublé d'une haie vive (composée d'essences locales).

Article UP12 - Stationnement

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Article UP13 - Les espaces libres et les plantations

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Article UP14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Le COS n'est pas réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont indicées « AU... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination

- AU incluant les secteurs AUa, AUb, AUc (habitat)
- [AUp \(activités portuaires\)](#)
- 1AU incluant les secteurs 1AUa, 1AUb, 1Auc (habitat)

Vocation

Ouverture à court et moyen terme

[Ouverture à court et moyen terme](#)

Ouverture à long terme

ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AU est une zone naturelle non ou insuffisamment équipées, destinées à recevoir une urbanisation future organisée, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie, ...).

Elle est située au cœur ou en continuité d'espaces urbanisés, principalement autour des secteurs U, notamment autour des centres de Saint-Pierre et La Cotinière.

En fonction de la vocation, 3 secteurs sont identifiés :

- **Le secteur AUa** est réservé à l'habitat dense de type collectif, à l'image du secteur UA du centre-ville de Saint-Pierre d'Oléron. Il est situé au cœur de St Pierre face à la place Gambetta.
- **Le secteur AUB** est réservé à l'habitat dense mixte (individuel groupé, maisons en bande, habitat individuel simple, petits collectifs,...) à l'image des secteurs UBa. Il est situé au sein ou à proximité immédiate des zones urbaines denses de St Pierre et La Cotinière, aujourd'hui occupé par un habitat de type pavillonnaire mais sur lequel le PLU propose d'autoriser une densification.
- **Le secteur AUC** est réservé à l'habitat relativement dense, à l'image des secteurs UBb. Il est situé en périphérie des villages de St Pierre et La Cotinière, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine.

Article AU1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement,
- [Les constructions et installations destinées aux activités commerciales, à l'exception de celles autorisées à l'article AU-2,](#)
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les constructions nouvelles à usage artisanal,
- Les installations et travaux divers, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Article AU2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les groupes de garage ne sont autorisés que s'ils sont liés à une opération de construction,
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité. Néanmoins, ces installations et constructions peuvent être autorisées sans habitation ou activité préalablement établie s'ils sont situés sur un terrain situé à moins de 300 mètres d'une habitation ou d'une activité détenue par la même personne physique ou morale.

~~▪ Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

Sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

~~▪ Toute opération de construction ou de lotissement de 8 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 500 m² devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné).~~

~~▪ Toute opération de construction ou de lotissement de 50 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 3000 m² devra consacrer 35% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (social public et conventionné)~~

- **Dans les secteurs AUa :**

Toute opération de construction de 8 logements et plus générant une surface de plancher de 500 m²(affectée aux logements) devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 2 000 m² et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

- **Dans les secteurs AUb :**

Toute opération de construction de 8 logements et plus générant une surface de plancher de 600m²(affectée aux logements) devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 3 200 m² et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

- **Dans les secteurs AUc :**

Toute opération de construction de 8 logements et plus générant une surface de plancher de 600 m²(affectée aux logements) devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Toute opération de lotissement (affectée aux logements) d'une superficie de 4 400 m² et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter ~~de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU~~ du 21 octobre 2013.

Cependant, cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'opérations successives dans la mesure où la première opération a répondu à cette obligation.

Dans le seul secteur AUa (secteur centre-ville –Rue du Colonel Durand) :

- En cas d'opération d'ensemble à destination principale d'habitat de plus de 10 logements, il sera imposé la réalisation de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération, dans la limite de 300 m² de surface de plancher maximum (au total par opération).

Dans le seul secteur AUb (parcelle section AC n°175) :

- En cas d'opération d'ensemble à destination principale d'habitat de plus de 10 logements, il sera imposé la réalisation de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération, dans la limite de 300 m² de surface de plancher maximum (au total par opération).

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

Article AU3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.
3. Les accès aux constructions d'un lotissement ou d'habitations groupées devront être ramenés sur une voie interne. Les principes de dessertes transcrits dans les orientations d'aménagement devront être respectés.
4. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Cf. Arrêté du 31 janvier 1986
5. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. Arrêté du 31 janvier 1986
6. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
7. Les voies auront une largeur de chaussée de 3,5 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.
8. Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...), elles intégreront par ailleurs des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (cette circulation peut néanmoins être réalisée en discontinuité de la voie).
9. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

Article AU4 - Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

▪ *Eaux usées*

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, l'agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail peut être saisie, à la demande du préfet.

▪ *Eaux pluviales*

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus :

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",

"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article AU5 - Caractéristique des terrains

~~Non-réglé~~. Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans les secteurs AUa et AUb, l'implantation se fera à l'alignement. Néanmoins, un recul de la façade du bâtiment compris entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie peut être observé afin de créer des perspectives urbaines de qualité.
2. Dans le secteur AUc, l'implantation de la façade devra être intégrée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
3. Lorsque l'implantation de la façade de la construction entre 0 et 5 mètres risque de compromettre la qualité paysagère (et notamment la destruction de boisements) ou patrimoniale, la construction peut être édifiée en observant un retrait supérieur.
4. Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
5. Lorsqu'une construction existante (non réalisée en pierre) est à l'alignement, l'isolation par extérieur pourra être réalisée en saillie de 20 cm maximum sur l'alignement sans nuire à la circulation des personnes à mobilité réduite
6. Les piscines ~~enterrées de plus de 0,6 mètre~~ doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

7. Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- o aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.
- o en cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies.
- o en cas d'aménagement cohérent d'ensemble, pour créer un rythme dans sa composition de façade ou pour tenir compte de la configuration des constructions avoisinantes et ainsi reprendre la trame du bâti ancien.
- o sur les terrains d'une largeur de façade sur voie inférieure à 5 mètres : un portail ou une clôture devra marquer l'alignement.
- o lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.
- o pour les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et implantés en fond de parcelle.

DISPOSITIONS DIVERSES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives.
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
3. En fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter sur la limite ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
4. Les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées à celle-ci, doivent être implantées sur une limite séparative au moins.
5. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de ~~3~~ 1,5 mètre des limites séparatives.
6. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
- ~~7. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~
8. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU9 - Emprise au sol des constructions

~~Dans le seul secteur AUa, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement. Non réglementé.~~

Dans le seul secteur AUb, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Dans le seul secteur AUc, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

~~Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètres ainsi que les terrasses maçonnées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.~~

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article AU10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

La hauteur se mesure depuis le terrain naturel avant travaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU :

Dans la bande de 20 mètres de profondeur depuis la limite des voies et des emprises publiques :

- **Dans le seul secteur AUa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **8,50 mètres à l'égout** ou à l'acrotère.
- **Dans le seul secteur AUb**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **6,50 mètres à l'égout** ou à l'acrotère.
- **Dans le seul secteur AUc**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **5 mètres à l'égout** ou à l'acrotère.

Au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

~~Toutefois, au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres de profondeur depuis la limite des voies et des emprises publiques :~~

- ~~la hauteur des constructions en limite séparative et sur une largeur de 4 mètres depuis celle-ci ne doivent pas excéder 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.~~

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure à 4 mètres, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine au bâti voisin joignant la limite séparative, sur une épaisseur distance maximale de 10 mètres, dans la limite de la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité.

A l'angle de deux voies ou espaces publics, la hauteur la plus élevée s'applique en retour d'angle dans la largeur de la bande de 20 mètres. Toutefois, si cette disposition devait créer une rupture volumétrique disgracieuse, une transition volumétrique doit être assurée.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

Article AU11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

A- Principes :

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, **les prescriptions du présent article AU11 sont opposables.**

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont proscrits.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

B - En zone AUa et AUb, pour les parties des locaux à usage d'habitation visibles depuis l'espace ouvert au public

1) Les matériaux et façades

- Les façades seront enduites ~~enduits seront~~ de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.

- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

2) Les ouvertures

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

3) Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront **battants** sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois ; ~~l'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.~~
- Les châssis ~~en bois~~ s'ouvriront à la française **et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux**. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. Les petits bois sur les fenêtres seront **saillants et non intégrés au vitrage**.
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairiment) sans motif de caissette ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- **La porte d'entrée sera constituée de panneaux pleins avec ou non une imposte vitrée en partie haute (2 ou 3 carreaux) ;**
- Les portes de garage double battant **en bois** sont préconisées.

4) Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboitement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboitement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Sur les pignons, les rives -seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.

- Les dispositions relatives aux toitures (toitures-terrasses ou mono-pente) peuvent ne pas être appliquées sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente et implantés de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique.

5) Le rythme des façades

- ~~▪ Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.~~

5) Les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière, indépendants de la construction principale peuvent être en structure en bois à lame verticale, lasuré ou peint de couleur en harmonie avec l'environnement ou en bois traité à cœur laissé brut avec une couverture en bardeaux bitumeux de teinte foncée.

C – En zone AUc, pour les parties des locaux visibles depuis l'espace ouvert au public

1 – Pour des constructions reprenant les caractéristiques du bâti traditionnel (forme, volume proportion),

Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés dans un premier plan depuis la voie (environ 20 mètres)

1) Les façades

- Les façades seront enduites de finition talochée ou lissée, blanc. Un soubassement sombre pourra être réalisé. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées sur l'architecture balnéaire.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

2) Les ouvertures et les menuiseries

- La proportion des ouvertures des pièces principales sera plus haute que large.
- Les châssis s'ouvriront à la française et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois, en aluminium, en composite ou en résine de couleur. l'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.
- La porte d'entrée sera constituée de panneaux pleins avec ou non une imposte vitrée en partie haute (2 ou 3 carreaux) ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.

- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairage), sans motif de caissette.
- Les portes de garage double battant en bois sont préconisées.

3) Les toitures

- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboitement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre.
- Les tuiles plates à emboitement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

4) Les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière, indépendants de la construction principale peuvent être en bois, lasuré ou peint de couleur en harmonie avec l'environnement ou en bois traité à cœur, laissé brut avec une toiture bardeaux bitumeux de teinte foncée.

2- Pour des constructions d'aspect contemporain

- Les constructions auront obligatoirement plusieurs volumes juxtaposés. Les constructions à volume unique sont interdites.
- Le volume principal sera enduit de finition talochée ou lissée, blanc.
- Les volumes bardés seront avec un toit-terrasse et seront de couleur unie.
- Les volets roulants devront être intégrés dans la maçonnerie.
- Les toitures à 2 pans seront de type terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboitement à courant creux, ni peintes ni vernies auront. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder 33%.
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.

- Les extensions des constructions traditionnelles pourront reprendre les principes ci-dessus si la façade de l'extension en décroché du volume principal représente moins d'un tiers de la façade principale.

D - Devantures et vitrines des bâtiments commerciaux

- Les recommandations de la Charte Intercommunale sur les commerces approuvée par la Communauté de communes en 2014 devront être respectées.
- La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples : les dites façades devront être réalisées en matériaux résistants de qualité.
- En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.
- Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.
- La structure des bâtiments anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.
- Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées et privilégiées dans le cas de nouvelle réalisation.
- Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.

~~7) Les bâtiments annexes de moins de 15 m² de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière et implantés sur une limite de fond de parcelle, indépendants de la construction principale peuvent être en structure légère :~~

- ~~▪ les parois seront en bois à lame verticale, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ;~~
- ~~▪ la couverture sera tuiles de terre cuite ou en bardeaux bitumeux de teinte foncée.~~

~~8) Pour les parties non visibles depuis l'espace à usage public~~

- ~~▪ Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.~~
- ~~▪ Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains,~~
- ~~▪ Les toitures-terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.~~
- ~~▪ Les baies coulissantes et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.~~
- ~~▪ Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.~~

9) Les clôtures :

E- Les clôtures dans l'ensemble des zones AUa, AUb, AUc

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux cohérents avec les dispositions précisées ~~dans cet article AU11.~~

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles munies de barbicanes (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1.8 mètre seront :

- en mur plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles) éventuellement recouverts d'une tuile posée dans le sens de la longueur
- en mur bahut d'une hauteur d'un mètre maximum et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ou d'une clair-voie en bois peint.
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.
- en grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné de 20 cm, pouvant être doublé d'une haie vive ;
- ~~En grillage tendu sur piquets métalliques pouvant être doublé d'une haie vive.~~

Article AU12 - Stationnement

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Il sera par ailleurs exigé :

- un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5m² par logement dans les autres cas. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- une place visiteur pour 5 3 logements (non sociaux) réalisée sur une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m ² de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements de moins de 80 m ² de surface de plancher 2 places pour les logements de 80 m ² à 160 m ² de surface de plancher 3 places pour les logements de plus de 160 m ² de surface de plancher

En habitat collectif (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m ² de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60m ² 2 places pour les logements de plus de 60 m ² de surface de plancher
Résidence séniors	1 place pour 2 logements
Commerces, services et bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Hôtels, résidences hôtelières (établissements de plus de 5 chambres),	1 place par chambre
Restaurants, dancing	1 place par tranche de 4 m ² de surface de plancher au-delà de 80 premiers m ² de surface de plancher

MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, bureaux, hôtellerie, restauration, ...) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

AUTRES DISPOSITIONS :

En cas d'opérations d'ensemble, En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations. Par exemple, en cas de réalisation de 5 commerces, un restaurant et 2 appartements par exemple, le calcul sera établi sur la base de la surface totale des commerces, sur la base de la surface du restaurant et enfin sur celle des appartements pris individuellement.

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

En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ~~soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme)~~.

Article AU13 - Les espaces libres et les plantations

1. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m² ~~et de 4 lots~~, il sera réalisé au minimum ~~20%~~ **13%** de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative.
4. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre.
5. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
6. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.
7. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article AU14 - Le coefficient d'occupation du sol

➤ ~~Dans le seul secteur AUa :~~

~~Non réglementé.~~

➤ ~~Dans le seul secteur AUb :~~

~~Le COS est fixé à 0,50 (base de calcul surface de plancher).~~

~~Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article AUb-2 ou lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Energétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS sera porté à 0,55 (base de calcul surface de plancher).~~

➤ ~~Dans le seul secteur AUc :~~

~~Le COS est fixé à 0,35 (base de calcul surface de plancher).~~

~~Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article AUb-2 ou lorsque les constructions répondent au label « Très Haute Performance Energétique » ou au label « Bâtiment Basse Consommation », le COS sera porté à 0,40 (base de calcul surface de plancher).~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE AU_p

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AU est une zone naturelle non ou insuffisamment équipées, destinées à recevoir une urbanisation future organisée, après réalisation ou renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement, voirie, ...). Elle est située au cœur ou en continuité d'espaces urbanisés, principalement autour des secteurs U, notamment autour des centres de Saint-Pierre et La Cotinière.

La zone AU_p est réservée aux activités portuaires du Port de pêche de La Cotinière. Elle est située à proximité immédiate du port de Saint-Pierre d'Oléron, occupé par des constructions aujourd'hui à l'abandon et accueillant par le passé les activités économiques liées à la pêche maritime, l'ostréiculture et l'aquaculture.

Article AU_p-1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AU_p :

- Les constructions nouvelles et réhabilitations non liées à l'activité portuaire, ostréicole ou aquacole,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les piscines, les abris de jardin,
- Les dépôts non liés à l'activité portuaire,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Article AU_p - 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires à l'activité portuaire ou au développement des activités de pêche, ostréiculture ou aquaculture.
- La construction des ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du port et des activités nautiques tels que les cales, terres pleins, appontements, sanitaires.
- Les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau.
- Les ouvrages de défense contre la mer (digue,...)
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

- Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

Article AUp - 3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

Article AUp - 4 - Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement :

▪ *Eaux usées*

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, l'agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail peut être saisie, à la demande du préfet.

Les effluents professionnels (garages à bateaux, conditionnement des produits de la mer, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur, après avis des services compétents.

▪ *Eaux pluviales*

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Il pourra être utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des eaux de toitures).

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

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts..."
"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."

3. Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article AUp - 5 - Caractéristique des terrains

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article AUp - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article AUp - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives.
2. En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
3. En fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter sur la limite ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
4. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Article AUp - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUp - 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AUp - 10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUP :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **7,50 mètres au faitage** depuis le terrain naturel avant travaux. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour des motifs d'adaptation au sol et lorsque des impératifs techniques particuliers, en raison des caractéristiques des constructions, l'exigent.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, revêtements et couleurs, ...).

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

Article AUp - 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de l'île d'Oléron.

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, les prescriptions du présent article sont opposables.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale du port et l'harmonie du paysage. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles seront de deux types :

- Mur bahut en maçonnerie, doublé d'une haie vive (composée d'essences locales)
- Grillage tendu sur poteaux piquets métalliques pouvant être doublé d'une haie vive (composée d'essences locales).

Article AUp - 12 - Stationnement

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Article AUp - 13 - Les espaces libres et les plantations

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Article AUp - 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain.

En fonction de la vocation, de la localisation et du niveau de densité attendu, 3 sous-secteurs sont identifiés :

➤ **Le secteur 1AUa** est réservé à l'habitat. Aucun objectif de densité n'a été affiché sur ces secteurs. Ils restent malgré tout fermés à l'urbanisation sous réserve de modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme. Ils sont situés au sein ou à proximité immédiate des zones urbaines denses de St Pierre et La Cotinière, aujourd'hui occupé par un habitat de type pavillonnaire.

➤ **Le secteur 1AUb** est réservé à l'habitat dense mixte (individuel groupé, maisons en bande, habitat individuel simple, petits collectifs,...) à l'image des secteurs UBa. Il est situé au sein ou à proximité immédiate des zones urbaines denses de St Pierre et La Cotinière, aujourd'hui occupé par un habitat de type pavillonnaire mais sur lequel le PLU propose d'autoriser une densification.

Le secteur 1AUc est réservé à l'habitat relativement dense, à l'image des secteurs UBb. Il est situé en périphérie des villages de St Pierre et La Cotinière, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine.

Une partie des zones 1AU n'est pas indiquée, la vocation définitive et les attentes en matière de formes urbaines devront être précisées ultérieurement par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AU 1- Occupations et utilisations des sols interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont strictement interdites, sauf celles mentionnées l'article **1AU - 2**.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone 1AU, seuls sont admis s'ils respectent les conditions suivantes:

- Les changements de destination à usage de logements sans modification des volumes des constructions existantes

Article 1AU 3 - Accès et voiries

Non réglementé.

Article 1AU 4 - Conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~ Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**A- Principes :**

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, **les prescriptions du présent article 1AU-11 sont opposables.**

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont proscrits.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

B - En zone 1AU, pour les parties des locaux à usage d'habitation visibles depuis l'espace ouvert au public

1) Les matériaux et façades

- Les façades seront enduites ~~enduits seront~~ de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

2) Les ouvertures

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

3) Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.

- Les volets seront **battants** sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois ; ~~l'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.~~
- Les châssis ~~en bois~~ s'ouvriront à la française **et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux**. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. Les petits bois sur les fenêtres seront **saillants et non intégrés au vitrage**.
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairage) sans motif de caissette ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- **La porte d'entrée sera constituée de panneaux pleins avec ou non une imposte vitrée en partie haute (2 ou 3 carreaux).**
- Les portes de garage double battant **en bois** sont préconisées.

4) Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- **Les dispositions relatives aux toitures (toitures-terrasses ou mono-pente) peuvent ne pas être appliquées sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.**
- **Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente et implantés de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique.**

5) Le rythme des façades

- ~~Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.~~

6) Devantures et vitrines des bâtiments commerciaux

- ~~La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples : les dites façades devront être réalisées en matériaux résistants de qualité.~~
- ~~En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère des bâtiments de la rue.~~

- ~~▪ Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.~~
- ~~▪ La structure du bâtiment anciens (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds droits moulurés,...) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.~~
- ~~▪ Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées et privilégiées dans le cas de nouvelle réalisation.~~
- ~~▪ Le recours à l'emploi des matériaux nouveaux exigera une conception architecturale adaptée et compatible avec le contexte bâti et paysager.~~

~~**7) Les bâtiments annexes de moins de 15 m² de surface de plancher**, limités à une construction par unité foncière et implantés sur une limite de fond de parcelle, indépendants de la construction principale peuvent être en structure légère :~~

- ~~▪ les parois seront en bois à lame verticale, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ;~~
- ~~▪ la couverture sera tuiles de terre cuite ou en bardeaux bitumeux de teinte foncée.~~

5) Les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière, indépendants de la construction principale peuvent être en structure en bois à lame verticale, lasuré ou peint de couleur en harmonie avec l'environnement ou en bois traité à cœur laissé brut avec une couverture en bardeaux bitumeux de teinte foncée.

5) Le rythme des façades

- ~~▪ Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.~~

8) Pour les parties non visibles depuis la voie ou l'espace à usage public

- ~~▪ Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.~~
- ~~▪ Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains,~~
- ~~▪ Les toitures-terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.~~
- ~~▪ Les baies coulissantes et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.~~
- ~~▪ Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.~~

9) C - Les clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux cohérents **avec les dispositions précisées.**

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles **munies de barbacanes** (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1.8 mètre seront :

- en mur plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles) éventuellement recouverts d'une tuile posée dans le sens de la longueur.
- en mur bahut d'une hauteur d'un mètre maximum et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ou d'une clair-voie en bois peint.
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.
- en grillage tendu sur piquets métalliques ou bois avec un éventuel soubassement maçonné de 20 cm, pouvant être doublé d'une haie vive.
- ~~En grillage tendu sur piquets métalliques pouvant être doublé d'une haie vive.~~

Article 1AU 12 - Stationnement

Non réglementé.

Article 1AU 13 - Les espaces libres et les plantations

Non réglementé.

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

~~Le COS est fixé à : zéro.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont indicées « A... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination

- A
- Ah
- Ac
- AO, AOr et AOd

Vocation

Zone agricole
Centre équestre
Chenil – refuge
Zone ostréicole et aquacole

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La zone A est composée de différents secteurs :

- **Le secteur A** est destiné à l'activité agricole (définie en annexe du présent règlement) et aux constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitations dans un périmètre restreint.
- **Le secteur Ah** est destiné à l'activité hippique et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de cette activité uniquement
- **Le secteur Ac** est destiné à l'activité de chenil /refuge existante à la date d'approbation du PLU et où toutes constructions et installations sont interdites (Cf. Annexe 5.2. Zone R2 de PPRn).

La zone A est une zone agricole qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Article A1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A2 est interdite (notamment les piscines, installations et constructions non listées spécifiquement en article A2).

Article A2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, en dehors de la zone Ac :

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône, ...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leur extension, sous réserve qu'elles soient implantées sur les terres de l'exploitation, à moins de 25 mètres des bâtiments agricoles existants (sauf réglementation particulière plus contraignante) et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 150 m² de surface de plancher par foyer d'exploitants (en un ou plusieurs sites).
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité¹ des constructions existantes.
- La construction d'abris pour animaux de loisirs dès lors que l'emprise au sol est limitée à 15 m², que la hauteur est limitée à 3 mètres au faitage et qu'il est ouvert sur un côté au moins. Ce nombre d'abris est limité à 1 par unité foncière.

¹ Définition de la notion de proximité : idéalement à moins de 100 mètres sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration des terrains ou à une réglementation particulière telle que le Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) ou le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.).

- Les locaux de vente directe dans la limite de 30 m² de surface de vente (base de calcul surface de plancher), sous réserve qu'ils soient accolés à l'habitation ou au bâti agricole.
 - Le changement de destination des bâtiments de caractère identifiés au titre de l'article L123.3.1., sans modification, sans extension, sans surélévation du volume existant et sans que l'aspect extérieur porte atteinte à l'environnement. Le changement de destination à des fins d'industrie ou d'entrepôt est interdit.
 - L'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles dont la superficie est inférieure à 1000 m² de surface de panneaux, et sous réserve que le bâtiment soit lié et nécessaire à l'activité agricole ;
 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment **d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans. sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.**
 - Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~*—Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

➤ **Dans le seul secteur Ah :**

Sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur et sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité du centre équestre :

- Les installations et constructions d'équipements de loisirs nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house ...).
- Le camping à la ferme, y compris un bloc sanitaire si nécessaire, en lien avec l'activité hippique (limité à 6 emplacements par exploitation et moins de 20 campeurs). Le camping sera dans ce cas intégré au paysage et rendu non perceptible depuis l'espace public.

Article A3 - Accès et voiries

1. Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, soit un minimum de 3 mètres.
2. Les nouveaux accès directs débouchant sur la route départementale n°734 sont interdits, sauf impossibilité technique.
3. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article A2, ou un terrain cultivé ou à exploiter.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Article A4 - Conditions de desserte par les réseaux

1. **Eau potable :**

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

2. **Eaux d'assainissement :**

- ***Eaux usées***

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), la construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans

le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

▪ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées à l'intérieur de la propriété. Le rejet dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

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

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts..."

"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."

3. Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité ou de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

Article A5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé. Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).~~

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter à :

- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales, chemins ruraux et d'exploitation
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales
- 75 mètres minimum de l'axe de la RD 734 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres minimum de l'axe pour les constructions à usage agricole

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, ...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- *Soit sur une des deux limites séparatives latérales au moins. Dans ce cas la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.*
- *Soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ et $D > 4m$ mini).*

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, ...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

~~3. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

4. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A10 - Hauteur maximale des constructions**DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE A :

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à :

- pour les **constructions à usage d'habitation, 5 mètres à l'égout du toit.**
- pour les **bâtiments agricoles, 8 mètres au faitage.**
- Pour les **abris pour animaux de loisirs, 3 mètres au faitage.**

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

Néanmoins, la hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptés, ...).

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans~~ (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure ~~à 4 mètres~~, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente ~~au bâti voisin joignant la limite séparative~~, sur une épaisseur ~~distance~~ maximale de 10 mètres ~~dans la limite de la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité.~~

Article A11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**A- Principes :**

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement ; les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, **les prescriptions du présent article A-11 sont opposables.**

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont proscrits.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales ~~ne s'appliquent pas~~ peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

B - En zone A, pour les parties des locaux à usage d'habitation visibles depuis l'espace ouvert au public

1) Les matériaux et façades

- Les façades seront enduites ~~enduits seront~~ de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

2) Les ouvertures

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.

- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

3) Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront **battants** sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois ; ~~l'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.~~
- Les châssis ~~en bois~~ s'ouvriront à la française **et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux**. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. Les petits bois sur les fenêtres seront **saillants et non intégrés au vitrage**.
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairage) sans motif de caissette ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- **La porte d'entrée sera constituée de panneaux pleins avec ou non une imposte vitrée en partie haute (2 ou 3 carreaux).**
- Les portes de garage double battant **en bois** sont préconisées.

4) Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- **Les dispositions relatives aux toitures (toitures-terrasses ou mono-pente) peuvent ne pas être appliquées sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.**
- **Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente et implantés de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique.**

5) Pour les parties non visibles depuis la voie ou l'espace à usage public

- Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus

contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.

- Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains.
- Les toitures terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- Les baies coulissantes et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.
- Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.

6) D - Les bâtiments d'activité agricole et abris à fourrage ou à animaux

- Les bâtiments supports d'activité agricole pourront être réalisés en bardage, de préférence en bois de couleur « naturelle » et à trame verticale. Dans tous les cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.
- Les toitures seront idéalement en tuile, de type tuile canal. 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 choisies dans les coloris neutres et foncés (gammes de brun, anthracite, gris,...).

7) E - Les bâtiments pour les animaux de loisirs

- Les bâtiments seront obligatoirement en bois, laissé brut, sans dalle ni fondation. La toiture sera mono-pente et veillera à s'intégrer au paysage, elle sera d'aspect mat, non réfléchissante.
- Les bâtiments seront obligatoirement ouverts sur un côté au moins.

8) F - Les clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux cohérents avec les dispositions précitées.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles munies de barbicanes (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les clôtures seront d'une hauteur de 1,8 mètre maximum en grillage tendu sur piquets bois ou métalliques pouvant être doublé d'une haie vive (composée d'essences locales).

Article A12 - Stationnement

Le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation sera assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

Article A13 - Les espaces libres et les plantations

1. Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.
2. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.
3. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. Les abords de ces bâtiments ne seront ni bitumés, ni cimentés (y compris pour le stationnement).
4. Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article A14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé~~ - Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE AO

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AO est une zone agricole qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de sa localisation et des activités spécifiques qu'elle accueille (zones ostréicoles et aquacoles). Elle comprend trois sous-secteurs :

- **AO** : secteur dans lesquels la construction de bâtiments liés et nécessaires à l'activité aquacole est autorisée, et présentant un risque de submersion identifié par le Plan de Préventions des Risques.
- **AOr** : secteur considéré comme « remarquable » au sens de la Loi Littoral et fait l'objet d'une attention particulière.
- **AOd** : correspond au site de Fort-Royer (Domaine Public Maritime faisant l'objet d'une concession). Secteur dans lequel les aménagements limités liés à l'ouverture au public et à la découverte de l'activité ostréicole sont autorisés.

Certains secteurs de la zone « AO » sont concernés par la bande littorale des 100 mètres au sens de la Loi Littoral. Les occupations et utilisations du sol sont strictement réglementées par le Code de l'urbanisme dans la bande des 100 mètres au sens de la loi Littoral. Les seules occupations autorisées sont donc celles de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme.

Article AO1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AO2 est interdite (notamment les piscines, installations et constructions non listées spécifiquement en article AO2).

Article AO2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

➤ **Dans le seul secteur AO :**

Sous réserve de prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques en vigueur, d'être compatible avec la protection de la nature, des sites et des paysages et sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité aquacole et salicole :

- La réparation ou la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol, réduire la vulnérabilité des personnes et des biens, de ne pas créer de logements nouveaux
- Les bâtiments d'exploitations aquacoles et salicoles ainsi que les locaux de vente directe dans la limite de 10 m² de surface de vente (base de calcul surface de plancher)
- Les installations et constructions afférentes aux activités conchylicoles, ainsi que les travaux de restructuration des claires et des marais salants dans la limite de 200 m² d'emprise au sol
- La réfection des pontons de pêche existants
- La réfection des tonnes de chasse agrées, sans extension
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont liés et nécessaires à l'activité aquacole et salicole, pour la protection du système hydraulique ou des populations
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage,

réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc., dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère aquacole et salicole de la zone

~~•— Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique~~

- Les ouvrages de défense contre la mer (digue, murs bétonnés,....)

➤ **Dans le seul secteur AOd :**

Sous réserve de prise en compte des prescriptions du Plan de Prévention des Risques en vigueur , d'être compatible avec la protection de la nature, des sites et des paysages et sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité aquacole, à l'ouverture au public et à la découverte de l'activité ostréicole :

- Toute construction, tous travaux ou installations directement liés à l'activité aquacole,
- Les travaux hydrauliques et l'entretien des ouvrages existants nécessaires à l'activité aquacole et à la réhabilitation du site,
- La réhabilitation des cabanes ostréicoles et appontements ainsi que le changement d'affectation du bâti existant directement liés à la mise en valeur et l'ouverture au public pour la découverte de l'activité ostréicole et des milieux naturels,
- L'aménagement des sanitaires, de salles d'accueil ou exposition et vente de billets à l'intérieur des cabanes ostréicoles existantes,
- Le stockage du matériel nécessaire à la gestion du site,
- L'aménagement de lieux de dégustation des produits ostréicoles sans création d'équipements fixes,
- La création d'un bâtiment dans la limite de 40 m² maximum de surface de plancher, à usage de salle de conférence/ information,
- L'aménagement d'une aire de stationnement dans une limite de 350 m² et à condition que les eaux de ruissellement soient collectées et traitées avant rejet.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

~~•— Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

➤ **Dans le seul secteur AOr :**

Peuvent être implantées, les constructions et installations suivantes (en respect de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme) :

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

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

- 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 ;
- 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 C du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Article AO3 - Accès et voiries

1. Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, soit un minimum de 3 mètres.
2. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article AO2, ou un terrain cultivé ou à exploiter.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

➤ **Dans le seul secteur AOd :**

Aucun aménagement nouveau n'est autorisé, sauf entretien normal des ouvrages et aménagements de l'aire de stationnement mentionnée à l'article AO2.

Article AO4 - Conditions de desserte par les réseaux

1. **Eau potable :**

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

2. **Eaux d'assainissement :**

▪ ***Eaux usées***

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), la construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

▪ ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales devront être traitées à l'intérieur de la propriété.

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

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",

"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."

3. **Autres réseaux :**

Les raccordements aux réseaux d'électricité ou de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

Article AO5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé~~ - Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article AO6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- dans la continuité du bâti existant lorsqu'il existe
- à 5 mètres minimum de l'axe des voies communales, chemins ruraux et d'exploitation
- à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, ...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article AO7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les implantations respecteront le caractère du site et les contraintes liées aux activités qui y sont pratiquées.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article AO8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AO9 - Emprise au sol des constructions

➤ **Dans le secteur AOd :**

L'emprise maximale des bâtiments est fixée à 40 m².

➤ **Dans le secteur AO :**

- L'emprise maximale au sol des installations, constructions et réhabilitation de bâtiment pour le stockage du matériel directement liée aux activités professionnelles ostréicoles, salicoles, aquacoles est fixée à 200 m² maximum.
- L'emprise maximale au sol des constructions à usage salicole est fixée à 18 m², s'il s'agit d'une construction d'un autre usage que le stockage.

➤ **Dans le secteur AO r :**

Sans objet.

Article AO10 - Hauteur maximale des constructions

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **5,50 mètres au faitage**.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

Pour les constructions implantées dans l'épaisseur des bosses du marais, les hauteurs du faîtage ne pourront dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau supérieur de la bosse.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

Article AO11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti ostréicole de l'île d'Oléron.

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les clôtures sont déconseillées : il est nécessaire de conserver la planimétrie du paysage et l'absence de barrières visuelles. La protection des exploitations pourra être réalisée par des fossés à la périphérie des claires et des bassins. Seules les clôtures en grillage ou grille à grandes mailles sont autorisées.

1/ Fractionnement des volumes

Il est souhaitable de rechercher un fractionnement en plusieurs volumes simples, parallélépipédiques, dont les gabarits devront avoir des dimensions se rapprochant des bâtiments ostréicoles traditionnels existants sur le site.

2/ Proportion des volumes

La largeur du pignon n'excédera pas 8 mètres. Dans tous les cas, le faîtage sera parallèle au long pan.

3/ Toitures

La pente sera supérieure à 30%. Les matériaux seront différents selon la taille des bâtiments. Il sera utilisé des tuiles mécaniques ou canal pour les petits bâtiments. Les autres bâtiments peuvent être couverts en matériaux plus industriels.

4/ Couleurs

Un contraste entre les murs et les ouvertures devra être recherché.

5/ Ouvertures

Le regroupement des ouvertures en bandes linéaires, recoupées verticalement est préconisé. Les volets extérieurs sont interdits. Les portes seront pleines, de couleur vive.

6/ Clôtures

Les mouvements de terrain (digues, fossés, remblais existants) seront utilisés de préférence pour une fermeture naturelle de l'exploitation.

Les clôtures seront les plus transparentes possibles (grillage, de préférence à grande maille et poteaux bois) renforcés par des plantations extérieures à la clôture.

6/ Enseignes

Les enseignes saillantes et lumineuses sont interdites.

7/ Matériaux

Le bardage bois sera utilisé de préférence.

En cas de parties maçonnées, elles seront de couleur blanche (idéalement en lait de chaux) et d'aspect lisse. Les tons « pierre » ne sont pas admis.

Les soubassements pourront être soulignés par une bande noire hydrofuge ou par un bandeau maçonné de hauteur inférieure à 60 cm.

8/ Dégorgeoirs

Pour en diminuer l'impact visuel, il est préconisé :

- une couverture légère (structure métallique légère, arceaux, ...)
- un matériau de couverture léger, démontable et saisonnier (tissu, filet, toile pvc, ...)
- des volumes distincts de la couverture principale et fractionnés
- des couleurs de matériaux sombres
- une hauteur de couverture la plus faible possible (idéalement 2,5 mètres à la rive)
- une saillie de 20 cm maximum des bassins de dégorgeoirs maçonnés par rapport au sol

Article AO12 - Stationnement

Non réglementé.

Article AO13 - Les espaces libres et les plantations

L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, les arbres abattus seront remplacés sur le terrain d'assiette (un pour un).

Les espaces boisés classés sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Article AO14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination

- Nr incluant le secteur Nr100
- Nt incluant les secteurs Nt1, Nt2, Nt3, Nt3met Nt4
- NL
- Ne incluant les secteurs Nec, Nep et Nel, Neu
- Nav
- Nj
- Nh
- Nom

Vocation

Zone naturelle remarquable
Zone naturelle touristique
Zone naturelle de loisirs
Zone naturelle équipements
Zone naturelle de loisirs (aérodrome)
Jardins familiaux
Zone naturelle en partie urbanisée
Zone naturelle «ordures ménagères»

ZONE Nr

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nr recouvre des espaces naturels remarquables au sens de la Loi Littoral. Cette zone est inconstructible en dehors des cas prévus à l'article Nr2.

Certains secteurs de la zone « Nr » sont concernés par la bande littorale des 100 mètres au sens de la Loi Littoral. Les occupations et utilisations du sol sont strictement réglementées par le Code de l'urbanisme dans la bande des 100 mètres au sens de la loi Littoral. Les seules occupations autorisées sont donc celles de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme.

Article Nr1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Nr2 est interdite.

Article Nr2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

➤ ***Dans le seul secteur Nr :***

Sont autorisés dans la zone Nr, après enquête publique (conformément à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme) :

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/ 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 prévus aux articles A et B doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Article Nr3 - Accès et voiries

1. Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique.
2. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
3. Toute création de voie nouvelle est interdite.

Article Nr4 - Conditions de desserte par les réseaux

Sans objet.

Article Nr5 - Caractéristique des terrains

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article Nr6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions éventuellement autorisées à l'article Nr2 doivent s'implanter à :
 - 10 mètres minimum de l'axe des voies communales
 - 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.
- ~~3. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article Nr7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles, éventuellement autorisées à l'article Nr2, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 5 mètres.
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- ~~4. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article Nr8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Nr9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nr10 - Hauteur maximale des constructions**DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NR :

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **5,50 mètres au faîtage**.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans~~ (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

Article Nr11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, les prescriptions du présent article sont opposables.

Pour les rares constructions autorisées dans la zone, il est souhaité que celles-ci soient gérées de la façon la moins perceptible possible. Il est par ailleurs demandé de respecter les dispositions suivantes :

1/ Fractionnement des volumes

Il est souhaitable de rechercher un fractionnement en plusieurs volumes simples, parallélépipédiques.

2/ Toitures

La pente ne devra pas excéder 33 %. Les matériaux seront d'aspect tuile.

3/ Matériaux

Le bardage bois sera utilisé de préférence. Il sera de préférence posé dans le sens vertical.

En cas de parties maçonnées, elles seront de couleur blanche (idéalement en lait de chaux) et d'aspect lisse. Les tons « pierre » ne sont pas admis.

Les soubassements pourront être soulignés par une bande noire hydrofuge ou par un bandeau maçonné de hauteur inférieure à 60 cm.

4/ Clôtures

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux cohérents.

Les clôtures seront d'une hauteur de 1,8 mètre maximum en grillage tendu sur piquets bois ou métalliques pouvant être doublé d'une haie vive (composée d'essences locales).

Article Nr12 - Stationnement

Les parkings feront l'objet de soins particuliers sur le plan paysager. Conformément aux dispositions de l'article Nr-2, ils ne seront ni cimentés, ni goudronnés et devront garder un aspect naturel.

Article Nr13 - Les espaces libres et les plantations

▪ **Les espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

▪ **Préservation des arbres existants et obligation de planter :**

Le couvert végétal sera conservé pour maintenir l'écosystème du site.

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Article Nr14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE Nt1

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nt recouvre les espaces naturels occupés par des structures de tourisme, de sport et de loisirs. Il s'agit de zones destinées à redevenir espaces naturels lorsque cesse l'activité.

Comme le prévoit le SCoT du Pays Marennes Oléron, la création de nouveaux emplacements de camping est interdite, excepté s'il s'agit de suppression et relocalisation d'emplacements existants, à la date d'approbation du PLU.

Le secteur Nt1 est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les terrains de campings et caravanings et les installations et constructions autorisées qui sont liées à leur gestion (professionnel).

Article Nt1.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Nt1.2 est interdite, notamment les habitations légères de loisirs.

Article Nt1.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le regroupement des campeurs, dans la limite de 70 emplacements à l'hectare maximum, sans augmentation du nombre d'emplacements.
- le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.
- les habitations légères de loisirs dans la limite de 20% du nombre d'emplacements et de 45 m² d'emprise au sol par HLL.
- les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, épicerie dans la limite de 100 m² de surface de vente (base de calcul surface de plancher), aires de jeux et de sports ...).
- une construction à vocation d'habitat à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par camping ~~d'une superficie hors œuvre nette du logement ne dépassant pas~~ et de 90 m² de surface de plancher maximum.
- les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

Article Nt1.3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
5. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
6. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
7. Si un réseau de pistes cyclables passe à proximité de l'opération, un aménagement doit être réalisé pour permettre aux futurs résidents de la zone de s'y connecter aisément (si possible en site sécurisé).
8. En cas de création de nouvelles chaussées :
 - en double sens de circulation, la chaussée aura une largeur minimum de 5 mètres,
 - en simple sens de circulation, la chaussée aura une largeur minimum de 3 mètres.

Article Nt1.4 - Conditions de desserte par les réseaux**1. Eau potable :**

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eau usées :

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les installations et constructions nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, répondant aux normes en vigueur.

Les effluents professionnels (restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

3. Eaux pluviales

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Le drainage des sols et l'infiltration des eaux pluviales sont interdits, notamment pour les zones situées dans le périmètre rapproché et éloigné de captage d'eau potable de l'Aubier.

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

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts..."

"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."

4. **Autres réseaux**

Les raccordements aux réseaux devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain, les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible ou suivant toute autre technique permettant de protéger l'environnement et de préserver les paysages.

Article Nt1.5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~ Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article Nt1.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter à :

- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales et chemins ruraux
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, ...) peuvent être implantés sans respecter la bande de recul déterminée ci-dessus.

3. L'extension de constructions implantées avec des reculs inférieurs est autorisée, dès lors que cette extension est réalisée en continuité de l'existant.

Article Nt1.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.

2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

~~4. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article Nt1.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Nt1.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder **5-10** % de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article Nt1.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au

terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NT1 :

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **3 mètres à l'égout.**

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

Article Nt1.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

A- Principes :

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement ; les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, **les prescriptions du présent article Nt1 - 11 sont opposables**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont proscrits.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) ne peuvent être utilisés à nus.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

B - En zone Nt1, pour les parties des locaux visibles depuis l'espace ouvert au public

1) Les matériaux

- ~~Les enduits seront de finition talochée ou lissée, blanc.~~ Les constructions seront enduites de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Toutefois, les habitations légères de loisirs seront en bois peint ou laissé brut.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.
- Les façades pourront être en bardage bois. Il pourra rester apparent et devra être de teinte naturelle, lasuré ou en bois traité à cœur, laissé brut. Il sera de préférence posé à la verticale.

2) Les ouvertures

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

3) Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront battants sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois, en aluminium, en composite ou en résine de couleur. L'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.
- Les châssis en bois devront s'ouvrir à la française et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. ~~Les petits bois sur les fenêtres seront saillants ou non intégrés au vitrage.~~
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairage) sans motif de caissette ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- Les portes de garage double battant en bois sont préconisées.

4) Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillies), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.

- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

5) Le rythme des façades

- ~~▪ Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.~~

~~**6) Les bâtiments annexes de moins de 15 m² de surface de plancher**, limités à une construction par unité foncière et implantés sur une limite de fond de parcelle, indépendants de la construction principale peuvent être en structure légère :~~

- ~~▪ les parois seront en bois à lame verticale, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ;~~
- ~~▪ la couverture sera tuiles de terre cuite ou en bardeaux bitumeux de teinte foncée.~~

7) C - Pour les parties non visibles depuis l'espace à usage public

- Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.
- Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains,
- Les toitures terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- Les baies coulissantes et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.
- Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.

8) D - Les clôtures :

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles **munies de barbicanes** (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Les clôtures ne doivent pas excéder **1,50 mètre** de hauteur en façade et **1,80 mètre** de hauteur en limites séparatives.

Elles seront en grillage tendu sur piquets métalliques. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

9) E - Les installations à usage sportif ou récréatif

Les constructions à usage sportif ou récréatif (complexes aquatiques, terrains de sports et de jeux, murs d'escalade, ...) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Article Nt1.12 - Stationnement

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

Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Des parkings de nuit devront être réalisés.

	Nombre d'emplacements
Camping	- 1 place par emplacement - 20% du nombre d'emplacements autorisés pour le parking visiteur et de nuit, à l'entrée du terrain
Logement de fonction	- 2 places par logement

Article Nt1.13 - Les espaces libres et les plantations

- **Les espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Préservation des arbres existants et obligation de planter :**

Une bande en pleine-terre de 5 mètres de large sera arborée le long des voies publiques.

L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.

Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Les espèces locales sont à privilégier.

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Article Nt1.14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,1.~~

~~Le seul logement autorisé par camping à vocation d'habitat à condition qu'il soit strictement lié et nécessaire à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) est limité à 90 m² de surface de plancher.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE Nt2

Cf. croquis annexés en fin de document.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nt recouvre les espaces naturels occupés par des structures de tourisme, de sport et de loisirs. Il s'agit de zones destinées à redevenir espaces naturels lorsque cesse l'activité.

Le secteur Nt2 est un secteur au caractère naturel préservé dans lequel est autorisé le stationnement de caravanes hors terrains aménagés.

Article Nt2.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Nt2.2 est interdite.

Article Nt2.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- Les regroupements de caravanes sur terrains privés, à condition de ne pas accueillir plus d'une caravane pour 300 m² de terrain.
- Les blocs sanitaires dans la limite de 6 m² d'emprise au sol par unité foncière, à condition qu'ils soient en ossature bois pour permettre un retour à l'état naturel du site.
- [L'agrandissement des terrains de camping légalement autorisés jouxtant ladite parcelle sans augmentation du nombre d'emplacement.](#)
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

Article Nt2.3 - Accès et voiries

1. Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique.
2. Les éventuelles voies nouvelles ne seront pas revêtues (ni goudron, ni ciment) afin de rester perméables. Elles auront une emprise minimale de 5 mètres si elles desservent plus de 3 lots.
3. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables.

Article Nt2.4 - Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eau usées :

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les installations et constructions nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, répondant aux normes en vigueur.

Les effluents professionnels (restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

3. Eaux pluviales

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

Prescriptions pour le périmètre du captage de l'Aubier

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

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

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",

"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."

4. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain, les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible ou suivant toute autre technique permettant de protéger l'environnement et de préserver les paysages.

Article Nt2.5 - Caractéristique des terrains

Sans objet ([supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014](#)).

Article Nt2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions éventuellement autorisées à l'article Nt2-2 doivent s'implanter à ~~40~~ 1,5 mètres minimum des voies d'accès.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

Article Nt2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles, doivent être implantées en limites séparatives ou à une distance minimale de 1,5 mètres de celles-ci.
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de ~~40~~ 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
4. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article Nt2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Nt2.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise des constructions est limitée à ~~5~~ 6 m² par unité foncière.

Les terrasses susceptibles d'imperméabiliser le sol sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article Nt2.10 - Hauteur maximale des constructions**DISPOSITIONS GENERALES :**

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NT2 :

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **2,50 mètres au faitage**.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

Article Nt2.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, **les prescriptions du présent article Nt2 – 11 sont opposables.**

Pour les rares constructions autorisées dans la zone, il est souhaité que celles-ci soient gérées de la façon la moins perceptible possible.

Elles seront en bois, posé de préférence dans le sens vertical.

La toiture ~~sera monopente et~~ veillera à s'intégrer au paysage, d'aspect mat, non réfléchissante. La couverture en tuile est préconisée.

Les clôtures seront en grillage (piquets de préférence en bois ou métallique) doublée d'une haie vive et d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Article Nt2.12 - Stationnement

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

Article Nt2.13 - Les espaces libres et les plantations

▪ **Les espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

▪ **Préservation des arbres existants et obligation de planter :**

Le couvert végétal sera conservé pour maintenir l'écosystème du site.

L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).

Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Les espèces locales sont à privilégier.

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Article Nt2.14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE Nt3

Cf. croquis annexés en fin de document.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nt recouvre les espaces naturels occupés par des structures de tourisme, de sport et de loisirs.

La zone se compose de deux sous-secteurs :

- **Le secteur Nt3** est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les colonies de vacances et villages de vacances.
- **Le secteur Nt3m** concerne spécifiquement la colonie de vacances de la Ville de Bobigny, au lieu-dit de Maisonneuve. La création de ce sous-secteur a pour objet de permettre l'extension de l'activité à terme. La colonie de vacances de Maisonneuve se situe en secteur urbain dense.
- **Le secteur Nt3t (« Les Tricoles »)**, concerne l'ancienne colonie de vacances des Charentais, au lieu-dit des Tricoles. La création d'un sous-secteur a pour objet de permettre la réhabilitation du site et la création d'une structure à vocation touristique. La colonie de vacances des Tricoles se situe entre le secteur de Matha et La Natonnaire.

Article Nt3.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Nt3.2 est interdite.

Article Nt3.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- le camping sous toile (le stationnement de caravanes, les Résidences Mobiles de Loisirs ou Hébergements Légers de Loisirs sont interdits) sans création de places supplémentaires, exclusivement pendant la période estivale
- la réfection et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 5 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU des bâtiments à usage de colonies ou villages de vacances sans changement d'affectation et pour mise aux normes
- les piscines
- la création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation
- les aires de jeux et de sports destinés à l'accueil des résidents
- les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

➤ **Dans le seul secteur Nt3m :**

Sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- la réfection et l'extension des bâtiments existants à usage de colonies ou villages de vacances sans changement de destination.

➤ **Dans le seul secteur Nt3t :**

Sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- la réfection et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 5 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU des bâtiments et pour mise aux normes afin de créer une résidence de tourisme,
- les piscines, limitées à une par unité foncière et inférieure à 100m²,
- la création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols,
- les aires de jeux et de sports destinés à l'accueil des résidents.

Article Nt3.3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
4. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
5. Si un réseau de pistes cyclables passe à proximité de l'opération, un aménagement doit être réalisé pour permettre aux futurs résidents de la zone de s'y connecter aisément (si possible en site sécurisé).

Article Nt3.4 - Conditions de desserte par les réseaux

1. **Eau potable :**

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. **Eau usées :**

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les installations et constructions nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, répondant aux normes en vigueur.

Les effluents professionnels (restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

3. **Eaux pluviales**

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

Prescriptions pour le périmètre du captage de l'Aubier

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

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

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts..."

"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."

4. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain, les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible ou suivant toute autre technique permettant de protéger l'environnement et de préserver les paysages.

Article Nt3.5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~ Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article Nt3.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter à :

- **10 mètres minimum de l'axe des voies communales et chemins ruraux**
- **15 mètres minimum de l'axe des routes départementales**

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, ...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

~~3. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

4. L'extension de constructions implantées avec des reculs inférieurs est autorisée, dès lors que cette extension est réalisée en continuité de l'existant.

Article Nt3.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.

2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

4. L'extension de constructions implantées avec des reculs inférieurs est autorisée, dès lors que cette extension est réalisée en continuité de l'existant.

~~5. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article Nt3.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Nt3.9 - Emprise au sol des constructions

➤ **Dans le seul secteur Nt3 :**

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article Nt3.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NT3 :

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à une hauteur identique à celle du bâti existant dans le prolongement.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans~~ (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

Article Nt3.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

A- Principes :

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement ; les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, les prescriptions du présent article Nt3-11 sont opposables.

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont proscrits.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) ne peuvent être utilisés à nus.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

B - En zone Nt3, pour les parties des locaux visibles depuis l'espace ouvert au public

1) Les matériaux et façades

- ~~Les enduits seront de finition talochée ou lissée, blanc.~~ Les constructions seront enduites de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Toutefois, les habitations légères de loisirs seront en bois peint ou laissé brut.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

2) Les ouvertures

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

3) Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront battants sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois, en aluminium, en composite ou en résine de couleur. L'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.
- Les châssis ~~en bois~~ devront s'ouvrir à la française et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. ~~Les petits bois sur les fenêtres seront saillants ou non intégrés au vitrage.~~

- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairage) sans motif de caissette ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- Les portes de garage double battant **en bois** sont préconisées.

4) Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboîtement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- **Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.**

5) C - Pour les parties non visibles depuis l'espace à usage public

- Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.
- Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains,
- Les toitures-terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- Les baies coulissantes et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.
- Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.

6) D - Les clôtures :

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles **munies de barbicanes** (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Les clôtures ne doivent pas excéder **1,50 mètre** de hauteur en façade et **1,80 mètre** de hauteur en limites séparatives.

Les clôtures seront en grillage tendu sur piquets métalliques. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

E - Les installations à usage récréatif ou sportif :

Les constructions à usage sportif ou récréatif (complexes aquatiques, terrains de sports et de jeux, murs d'escalade, ...) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Article Nt3.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et réalisé sur prairie ou sur matériaux perméables (calcaire, dalles gazon...).

Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

	Nombre d'emplacements
Village de vacances . résidence de tourisme	1 place par cellule de logement 1 parking visiteur ou employé, au moins égal à 15 % du nombre de logements
Colonie	Des emplacements nécessaires aux activités seront réalisés avec au moins une place pour un véhicule de transport en commun (autocar)

Article Nt3.13 - Les espaces libres et les plantations

▪ **Les espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

▪ **Préservation des arbres existants et obligation de planter :**

L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.

Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Les espèces locales sont à privilégier.

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Article Nt3.14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE Nt4

Cf. croquis annexés en fin de document.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nt recouvre les espaces naturels occupés par des structures de tourisme, de sport et de loisirs.

Le secteur Nt4 est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les Parcs Résidentiels de Loisirs.

Article Nt4.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Nt4.2 est interdite.

Article Nt4.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- les hébergements légers de loisirs dans le cadre d'un permis d'aménager (Parc Résidentiel de Loisirs) dans la limite de 45 m² d'emprise par HLL.
- les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, aires de jeux et de sport).
- une construction à vocation d'habitat à condition qu'elle soit strictement liée et nécessaire à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par parc résidentiel d'une superficie hors œuvre nette du logement ne dépassant pas 90 m² de surface de plancher.
- la création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

Article Nt4.3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

4. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
5. Si un réseau de pistes cyclables passe à proximité de l'opération, un aménagement doit être réalisé pour permettre aux futurs résidents de la zone de s'y connecter aisément (si possible en site sécurisé).

Article Nt4.4 - Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eau usées :

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les installations et constructions nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, répondant aux normes en vigueur.

Les effluents professionnels (restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

3. Eaux pluviales :

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus :

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",

"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."

4. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain, les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible ou suivant toute autre technique permettant de protéger l'environnement et de préserver les paysages.

Article Nt4.5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~ Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article Nt4.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à :

- **10 mètres minimum de l'axe des voies communales, chemins ruraux et d'exploitation**
- **15 mètres minimum de l'axe des routes départementales**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

L'extension de constructions implantées avec des reculs inférieurs est autorisée, dès lors que cette extension est réalisée en continuité de l'existant.

Article Nt4.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
4. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article Nt4.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Nt4.9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions et installations ne pourra pas excéder 25 % de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Est comptabilisé dans le calcul de cette emprise :

- ~~• l'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone,~~
- ~~• les aires de jeux et de sports revêtues (non perméables) ainsi que les piscines et les plages qui y sont liées,~~
- ~~• les terrasses (non perméables).~~

Article Nt4.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NT4 :

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **3 mètres à l'égout du toit.**

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

Article Nt4.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**A- Principes :**

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement ; les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis l'espace à usage public. En outre, **les prescriptions du présent article Nt4-11 sont opposables.**

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont proscrits.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) ne peuvent être utilisés à nus.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

B - En zone Nt4, pour les parties des locaux visibles depuis l'espace ouvert au public**1) Les matériaux et façades**

- ~~Les enduits seront de finition talochée ou lissée, blanc.~~ Les constructions seront enduites de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Toutefois, les habitations légères de loisirs seront en bois peint ou laissé brut.

- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.
- Les façades pourront être en bardage bois. Il pourra rester apparent et devra être de teinte naturelle, lasuré ou en bois traité à cœur, laissé brut. Il sera de préférence posé à la verticale.

2) Les ouvertures

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

3) Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront **battants** sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois, **en aluminium, en composite ou en résine de couleur**. L'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.
- Les châssis **en bois** devront s'ouvrir à la française **et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux**. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. **Les petits bois sur les fenêtres seront saillants ou non intégrés au vitrage.**
- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairage) sans motif de caissette ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- Les portes de garage double battant **en bois** sont préconisées.

4) Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboitement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillies), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboitement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.

- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

6) C - Pour les parties non visibles depuis l'espace à usage public

- Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.
- Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains.
- Les toitures terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.
- Les baies coulissantes et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.
- Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.

7) D - Les clôtures :

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles munies de barbacanes (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Elles ne doivent pas excéder **1,50 mètre** de hauteur en façade et **1,80 mètre** de hauteur en limites séparatives.

Elles seront en grillage tendu sur piquets bois ou métalliques. Elles seront doublées d'une haie vive. En milieu urbain, un muret en façade sur rue pourra être autorisé.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux cohérents avec les dispositions précisées ~~dans cet article Nt4-11.~~

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

8) E - Les installations à usage sportif ou récréatif

Les constructions à usage sportif ou récréatif (complexes aquatiques, terrains de sports et de jeux, murs d'escalade, ...) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Article Nt4.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et réalisé sur prairie ou sur matériaux perméables (calcaire, dalles gazon...).

Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

	Nombre d'emplacements
PRL	1 place par logement 1 parking visiteur ou employé au moins égal à 1 emplacement par tranche de 6 logements

Article Nt4.13 - Les espaces libres et les plantations

▪ **Les espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

▪ **Préservation des arbres existants et obligation de planter :**

L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.

Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Les espèces locales sont à privilégier.

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Article Nt4.14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Le COS est fixé à 0,1 (base de calcul surface de plancher).~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE Ntg

Cf. croquis annexés en fin de document

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nt recouvre les espaces naturels occupés par des structures de tourisme, de sport et de loisirs. Il s'agit de zones destinées à redevenir espaces naturels lorsque cesse l'activité.

Le secteur Ntg est un secteur au caractère naturel préservé dans lequel est autorisée l'activité de golf.

Certains secteurs de la zone « Ntg » sont concernés par la bande littorale des 100 mètres au sens de la Loi Littoral. Les occupations et utilisations du sol sont strictement réglementées par le Code de l'urbanisme dans la bande des 100 mètres au sens de la loi Littoral. Les seules occupations autorisées sont donc celles de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme.

Article Ntg.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Ntg.2 est interdite.

Article Ntg.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- les équipements et installations nécessaires et liés à l'aménagement d'un golf.
- les bâtiments nécessaires à la gestion et à l'entretien du golf (locaux techniques).
- le réaménagement des bâtiments en lien avec l'activité sans extension et sans création d'hébergement (club house et petite activité de restauration).
- les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

Article Ntg.3 - Accès et voiries

Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique.

Article Ntg.4 - Conditions de desserte par les réseaux

1. **Eau potable :**

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eau usées :

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les installations et constructions nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, répondant aux normes en vigueur.

Les effluents professionnels (restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

3. Eaux pluviales

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus :

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",

"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."

4. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain, les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible ou suivant toute autre technique permettant de protéger l'environnement et de préserver les paysages.

Article Ntg.5 - Caractéristique des terrains

Sans objet ([supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014](#)).

Article Ntg.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies communales.

Article Ntg.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles, éventuellement autorisées à l'article Ntg.2, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.

2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

~~4. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article Ntg.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ntg.9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ntg.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, [afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai](#).

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NTG:

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à **4 mètres à l'égout du toit**.

Toutefois, lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~en cas d'extension de construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) ou~~ en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans~~ (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). [Dans ce cas](#), la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

Article Ntg.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, **les prescriptions du présent article Ntg-11 sont opposables**.

Pour les rares constructions autorisées dans la zone, il est souhaité que celles-ci soient gérées de la façon la moins perceptible possible. Il est par ailleurs demandé de respecter les dispositions suivantes :

Elles seront en bois, posé de préférence dans le sens vertical.

La toiture veillera à s'intégrer au paysage, d'aspect mat, non réfléchissante. La couverture en tuile est préconisée.

Les clôtures seront en grillage (piquets bois ou métallique) doublée d'une haie vive.

Article Ntg.12 - Stationnement

Non réglementé.

Article Ntg.13 - Les espaces libres et les plantations

▪ Les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

▪ Préservation des arbres existants et obligation de planter :

L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article Ntg.14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet ([supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014](#)).

ZONE NL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone NL est un secteur au caractère naturel préservé dans lequel sont seules autorisées les installations permettant la pratique de sports spécifiques et les activités de loisirs.

Article NL1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article NL-2 est interdite.

Article NL2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont seuls autorisés dans la zone NL :

- L'aménagement d'aires de jeux et de sports à condition que celui-ci n'entraîne aucune imperméabilisation des sols (l'usage du goudron, du bitume, etc. est interdit).
- Toutes activités ou installations de loisirs.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

Article NL3 - Accès et voiries

1. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
2. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Article NL4 - Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eau usées :

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les installations et constructions nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, répondant aux normes en vigueur.

Les effluents professionnels (restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

3. Eaux pluviales :

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus :

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",

"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."

4. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain, les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible ou suivant toute autre technique permettant de protéger l'environnement et de préserver les paysages.

Article NL5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé~~ - Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article NL6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les installations doivent s'implanter à :

- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales,
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- 75 mètres minimum de l'axe de la RD 734.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, ...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

Article NL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à 3 mètres.

Les installations ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Article NL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article NL9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article NL10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article NL11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les clôtures :

- ne doivent pas excéder 1,50 mètres de hauteur en façade et 1,80 mètres de hauteur en limites séparatives.
- seront en grillage tendu sur piquets métalliques. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

Article NL12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques existantes et ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques existantes, sauf impossibilité technique.

Article NL13 - Les espaces libres et les plantations

1. Les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et à l'article 8 du décret n°80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

2. Préservation des arbres existants et obligation de planter :

L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article NL14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE Nav

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nav est destinée à accueillir les installations et les équipements liés au fonctionnement de l'aérodrome.

La zone Nav est divisée en deux sous-secteurs :

- **La zone Nav 1** où sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome ;
- **La zone Nav 2** où sont seulement autorisés les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.

Article Nav.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Nav.2 est interdite.

Article Nav.2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont exclusivement autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

➤ **Dans le seul secteur Nav1 :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome ;
- Un logement destiné au gardiennage dans la limite de 90 m² de surface de plancher ;
- Un lieu de restauration dans la limite de 90m² de surface de plancher (salle et annexes nécessaires à la préparation).

➤ **Dans la zone Nav2 :**

- Les installations nécessaires à la sécurité de la navigation ;
- Les pistes et aires de manœuvre ;
- Les aires de stationnement des véhicules pour les usagers de l'aérodrome, sous réserve qu'elles soient non goudronnées, ni cimentées ;

➤ **Dans l'ensemble de la zone Nav :**

- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

Article Nav.3 - Accès et voiries

1. Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique.
2. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou installation existante ou autorisée à l'article Nav.2.

Article Nav.4 - Conditions de desserte par les réseaux**1. Eau potable :**

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eau usées :

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les installations et constructions nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, répondant aux normes en vigueur.

Les effluents professionnels (restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

3. Eaux pluviales :

Un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagé.

Les fossés qui permettent l'écoulement des eaux pluviales vers les marais et l'océan doivent être entretenus :

"...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...",

"...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire..."

4. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain, les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible ou suivant toute autre technique permettant de protéger l'environnement et de préserver les paysages.

Article Nav.5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~ Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article Nav.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**➤ Dans le seul secteur Nav1 :**

Les constructions doivent s'implanter à :

- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales ou chemins ruraux
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales

➤ **Dans l'ensemble de la zone Nav :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) ne sont pas soumis à cette règle.

Article Nav.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➤ **Dans le seul secteur Nav1 :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

➤ **Dans l'ensemble de la zone Nav :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Article Nav.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Nav.9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nav.10 - Hauteur maximale des constructions

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

~~La hauteur des constructions est limitée à la hauteur du bâti existant.~~ La hauteur maximale au faitage est limitée à 5.5 mètres.

En cas de reconstruction d'un bâtiment, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur du bâtiment reconstruit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

Article Nav.11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement.

Pour les rares constructions autorisées dans la zone, il est souhaité que celles-ci soient gérées de la façon la moins perceptible possible.

Elles seront d'aspect bois, posé de préférence dans le sens vertical, en tôle, ou maçonnées et enduites.

La toiture veillera à s'intégrer au paysage, d'aspect mat, non réfléchissante. La couverture d'aspect tuile est préconisée.

Les clôtures seront en grillage (piquets bois ou métallique) doublée d'une haie vive

Article Nav.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques existantes et ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques existantes, sauf impossibilité technique.

Article Nav.13 - Les espaces libres et les plantations

1. **Les espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. **Préservation des arbres existants et obligation de planter :**

L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.

Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Article Nav.14 - Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet ([supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014](#)).

ZONE Ne

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ne est destinée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics.

Il s'agit de zones destinées à maintenir un caractère naturel.

La zone Ne est composée de 4 secteurs :

- **Le secteur Nel** correspond au château de Bonnemie et le parc public qui l'accompagne.
- **Le secteur Nec** correspond à l'emplacement de l'actuel cimetière.
- **Le secteur Nep** correspond au périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de l'Aubier (au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme).
- **Le secteur Neu** est destiné à accueillir les constructions et installations nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées, ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales.

Article Ne1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Ne-2 est interdite.

Article Ne2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

➤ **Dans le seul secteur Nec :**

- Les constructions nécessaires à l'exercice du service public (entrepôt de matériel, columbarium, sanitaires...).
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU et de 150 m² de surface de plancher totale (existant + extension), sans création de nouveaux logements.

➤ **Dans le seul secteur Nel :**

- Les installations et activités de loisirs en lien avec l'activité du château de Bonnemie.
- Les aménagements nécessaires à la gestion, la remise en état et l'éventuelle reconstruction d'éléments du patrimoine altérés, y compris le changement d'affectation (hors activités commerciales, artisanales, d'hébergement, de restauration, ...) sans extension (avec une tolérance uniquement pour mise aux normes).
- Les aménagements légers (chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public).

➤ **Dans le seul secteur Nep :**

Sont autorisées sous réserve de prise en compte des prescriptions relatives à la servitude d'utilité publique AS1 pour la protection du forage de l'Aubier :

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône, ...) dans la mesure où elles ne compromettent pas la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- Le changement de destination des bâtiments de caractère identifiés au titre de l'article L123.3.1., sans modification, sans extension, sans surélévation du volume existant et sans que l'aspect extérieur porte atteinte à l'environnement. Le changement de destination à des fins d'industrie ou d'entrepôt est interdit.

➤ **Dans le seul secteur Neu :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public de collecte et de traitement des eaux usées (bureaux, sanitaires, espace d'accueil, unités de traitement).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public de gestion et de collecte des eaux pluviales (bassin de rétention, lagunage,...).

Article Ne3 - Accès et voiries

Non réglementé.

Article Ne4 - Conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article Ne5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~ Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article Ne6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à au moins 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

➤ **Dans le seul secteur Neu :**

- les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Article Ne7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.

2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de ~~40~~ 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
4. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article Ne8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ne9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ne10 - Hauteur maximale des constructions

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

➤ **Dans le seul secteur Nel :**

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur du bâti existant. En cas de reconstruction d'un bâtiment, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur du bâtiment reconstruit.

➤ **Dans les seuls secteurs Nec, Nep et Neu:**

Non réglementé.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

Article Ne11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement.

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie.

Les clôtures seront :

- en mur plein blanc ou en pierre (non surmontés de grilles) éventuellement recouverts d'une tuile posée dans le sens de la longueur.
- en mur bahut d'une hauteur d'un mètre maximum et surmonté d'une grille sobre peinte à barreaux verticaux ou d'une clair-voie en bois peint. Les portails seront de préférence en bois ou en métal.
- en grillage tendu sur piquets métalliques, pouvant être doublé d'une haie vive.
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

➤ **Dans le seul secteur Neu:**

Les clôtures seront :

- en grillage tendu sur piquets métalliques, pouvant être doublé d'une haie vive.
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées.

Article Ne12 - Stationnement

Non réglementé.

Article Ne13 - Les espaces libres et les plantations**1. Les espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Préservation des arbres existants et obligation de planter :

L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article Ne14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE Nom

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nom est destinée à accueillir les activités liées stockage des ordures ménagères.

Article Nom1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Nom-2 est interdite.

Article Nom2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- Les constructions nécessaires à l'exercice du service public de collecte, de traitement et de stockage des ordures ménagères (entrepôt de matériel, quais de transfert, aires ou bâtiments de traitement et de stockage).
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

Article Nom3 - Accès et voiries

Non réglementé.

Article Nom4 - Conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article Nom5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~ Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article Nom6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à :

- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales et chemins ruraux
- 35 mètres minimum de l'axe de la RD 734

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) ne sont pas soumis à cette règle.

Article Nom7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- ~~4. Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article Nom8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Nom9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Nom10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

Article Nom11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement.

Les clôtures seront :

- en grillage tendu sur piquets métalliques. Elles pourront être doublées d'une haie vive
- en haie végétale composée d'arbustes aux espèces mélangées

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux cohérents avec les dispositions précisées dans cet article **Nom-11**

Article Nom12 - Stationnement

Non réglementé.

Article Nom13 - Les espaces libres et les plantations**1. Les espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Préservation des arbres existants et obligation de planter :

L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).

Une bande de boisement de 25 m de profondeur devra être conservée à compter de 10 m par rapport à l'axe de la RD 734

Les espaces libres doivent être plantés et entretenus.

Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Article Nom14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non-réglémenté.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE Nj

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nj est réservée aux jardins familiaux.

Article Nj1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Nj-2 est interdite.

Article Nj2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et installations suivantes, à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux :

- Les constructions d'abris de jardins à raison d'un local « individuel » pour 4 parcelles et d'un local associatif par zone définie au plan
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
- ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

Article Nj3 - Accès et voiries

Sans objet.

Article Nj4 - Conditions de desserte par les réseaux

Sans objet.

Article Nj5 - Caractéristique des terrains

Sans objet ([supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014](#)).

Article Nj6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à :

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article Nj7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une des limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
4. ~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Article Nj8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Nj9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 20 m² pour le bâtiment « collectif ».

L'emprise au sol est limitée à 3 m² par jardin « individuel », soit 12 m² par bâtiment desservant 4 parcelles de jardins.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article Nj10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NJ :

La hauteur est calculée depuis le terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale ne devra pas excéder **3 mètres au faitage**.

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Article Nj11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les bâtiments seront obligatoirement en bois, laissé brut, sans dalle ni fondation. Le bardage sera vertical.

La toiture sera de préférence en tuiles et veillera à s'intégrer au paysage, elle sera d'aspect mat, non réfléchissante.

Tous les bâtiments d'un même espace seront d'aspect identique.

Les clôtures seront en grillage d'une hauteur maximale de :

- 1,80 mètre en périphérie de la zone.
- 1 mètre à l'intérieur de la zone.

Article Nj12 - Stationnement

Il est imposé la création d'une place de stationnement pour 5 parcelles de jardin.

Les places de stationnement ne seront ni cimentées, ni bitumées.

Article Nj13 - Les espaces libres et les plantations

Les abords de la zone Nj seront obligatoirement plantés de haies végétales pour limiter l'impact visuel et la perception des jardins et des bâtiments autorisés dans la zone.

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Article Nj14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE Nh

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nh recouvre des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur des espaces naturels. Cette zone de densité généralement faible correspond aux habitations qui se sont implantées le long du littoral ces dernières décennies et dont une sur-densification poserait des problèmes notamment en termes de gestion des risques naturels majeurs, de réseaux et d'intégration paysagère. Elle est située à proximité immédiate du littoral ou d'habitat diffus soumis à des contraintes réglementaires supérieures (Plan de Prévention des Risques Naturels), occupé par un habitat souvent individuel de densité faible. Le règlement de la zone ne permettra que l'extension limitée des constructions existantes.

La zone Nh comprend un sous-secteur Nhp :

➤ La zone Nhp recouvre un espace urbanisé de faible superficie situé le long du chenal de la Perrotine, notamment la rue du Phare. Cette zone est occupée par un habitat souvent individuel de densité faible qui s'est implanté le long du chenal et dont une sur-densification poserait des problèmes notamment en terme de gestion des risques naturels majeurs. Cette zone a été classée en « zone de préconisations spécifiques » après le passage de la tempête « Xynthia » le 27 février 2010, c'est-à-dire en zone où le danger pour la population est avéré mais pour laquelle le risque peut être maîtrisé par des prescriptions particulières, l'inconstructibilité est la règle générale. Sont cependant admises certaines utilisations et occupations du sol sous conditions.

Certains secteurs de la zone « Nh » sont concernés par la bande littorale des 100 mètres au sens de la Loi Littoral. Les occupations et utilisations du sol sont strictement réglementées par le Code de l'urbanisme dans la bande des 100 mètres au sens de la loi Littoral. Les seules occupations autorisées sont donc celles de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme.

Article Nh1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Nh2 est interdite (~~piscines...~~).

Article Nh2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone Nh, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à la date d'approbation du PLU, si elles respectent les conditions suivantes :

- L'extension des constructions dans la limite de 30 m² d'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU et de 150 m² de surface de plancher totale (existant + extension), sans création de nouveaux logements ;
- L'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes ;
- Les dépendances d'une superficie inférieure à 6 m² d'emprise au sol ;
- **Le bassin de piscines dans la limite de 30m² d'emprise au sol ;**
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

~~▪—Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

➤ **Dans le seul secteur Nhp :**

- L'extension en surélévation des constructions existantes dans la limite de 20 m² de la surface de plancher, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création de nouveaux logements et que le plancher créé soit au-dessus de la côte de référence ;
- Les changements de destination à usage commercial et artisanal sans extension ;
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

~~▪—Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.~~

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

Article Nh3 - Accès et voiries

1. Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique.
2. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou installation existante ou autorisée à l'article Nh2.

Article Nh4 - Conditions de desserte par les réseaux

1. **Eau potable :**

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. **Eaux d'assainissement :**

Conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 5.1.), toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les installations et constructions nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, répondant aux normes en vigueur.

3. **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Dans le cas où le réseau est existant, l'aménagement en vue d'un raccordement devra faire l'objet d'une autorisation de la commune. En cas d'absence de réseau, un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain.

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

- "...les fossés sont curés quand ils cessent de remplir le but dans lequel ils ont été ouverts...".
- "...l'entretien est à la charge du locataire ou du propriétaire...".

4. **Réseaux divers :**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain, câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article Nh5 - Caractéristique des terrains

~~Non réglementé.~~ Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Article Nh6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les extensions des constructions existantes devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation.

DISPOSITIONS DIVERSES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

~~Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux extensions de constructions existantes implantées différemment, ou aux reconstructions à l'identique.

Article Nh7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les extensions des constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini).

2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

➤ **Dans le seul secteur Nh :**

1. Les dépendances indépendantes de la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 6 m² doivent s'implanter en limite séparative de fond de parcelle.

Article Nh8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Nh9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nh10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

La hauteur se mesure depuis le terrain naturel avant travaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE NH :

La hauteur maximale depuis le terrain naturel avant travaux des constructions est limitée à **4,5 mètres à l'égout du toit.**

Néanmoins, ~~si la construction existante est d'une hauteur supérieure, l'extension peut être réalisée en continuité (même hauteur)~~ lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante, sur une propriété riveraine de hauteur supérieure la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti sur la propriété voisine sur une distance maximale de 10 mètres.

EN ZONE NHP

La hauteur maximale depuis le terrain naturel avant travaux des constructions est limitée à **7 mètres au faitage.**

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages ~~des réseaux publics~~ techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ~~de transports et de distribution d'énergie électrique.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique ~~après sinistre~~ d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, ~~lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.~~

Article Nh11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**A- Principes :**

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement ; les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés s'ils sont visibles depuis la voirie. En outre, **les prescriptions du présent article Nh11 sont opposables.**

DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les volumes doivent être simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour sont proscrits.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel en particulier les ouvertures auront une proportion en rapport avec les parties pleines. La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) ne peuvent être utilisés à nus.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, l'implantation des constructions devra prendre en compte :

- la présence d'arbres à conserver sur la parcelle,
- la topographie des lieux en tenant compte notamment des déclivités.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle se conformant aux prescriptions édictées dans le dossier « Loi Paysage » (volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures,...).

Les prescriptions architecturales peuvent ne pas être appliquées aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

B - Pour les parties des locaux visibles depuis l'espace ouvert au public

1 – Pour des constructions reprenant les caractéristiques du bâti traditionnel (forme, volume proportion).

Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés dans un premier plan depuis la voie (environ 20 mètres).

1) Les matériaux et façades

- Les **façades seront enduites** ~~enduits seront~~ de finition talochée ou lissée, blanc. D'autres finitions ou teintes pourront être acceptées, sur l'architecture balnéaire. Un soubassement sombre pourra être réalisé.
- Les bâtiments, anciennement des dépendances, en moellons ou pierres sèches pourront conserver leur aspect.
- Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau. L'emploi de ciment dans le mortier est prohibé.
- Les parties en pierre de taille seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, sans surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.

2) Les ouvertures

- La proportion des ouvertures sera nettement plus haute que large.
- Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur.
- S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres seront réduits à la largeur de l'ouverture. Ils devront présenter une saillie de 7 centimètres maximum et une épaisseur minimale de 12 centimètres.
- Les petits percements situés à l'étage pourront avoir des proportions plus carrées.

3) Les menuiseries

- Les menuiseries extérieures respecteront l'aspect et la palette de couleurs de la Charte Intercommunale « Paysage, Urbanisme, Architecture en du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets seront **battants** sans barre oblique.
- Les portes et les volets seront en bois, **en aluminium, en composite ou en résine de couleur**. L'emploi du bois pour les fenêtres sera préféré à d'autres matériaux.
- Les châssis ~~en bois~~ devront s'ouvrir à la française **et seront, pour les pièces principales, à deux vantaux**. Chaque vantail comportera 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux. ~~Les petits bois sur les fenêtres seront saillants ou non intégrés au vitrage.~~
- La porte d'entrée sera constituée de panneaux pleins avec ou non une imposte vitrée en partie haute (2 ou 3 carreaux) ;

- Les portes de garage seront pleines sans jour (oculus ou autres formes d'éclairément) sans motif de caissette ; les portes pleines (d'entrée ou de service) seront sans jour demi-circulaire et sans cintre.
- Les portes de garage double battant en bois sont préconisées.

4) Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture initiale doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique. Le réemploi des matériaux anciens en chapeau et la pose de courants neufs seront privilégiés.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboitement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les tuiles plates à emboitement et les ardoises sont réservées aux constructions existantes à restaurer et en extension.
- La toiture sera en principe à deux pentes. Les couvertures à croupes (trois ou quatre pans) sont réservées aux volumes ayant un ou plusieurs étages.
- Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder une pente ne devront pas excéder 33%, sauf en cas d'architecture de type balnéaire.
- Sur les pignons, les rives seront à la saintongeaise (la tuile de « courant » forme la rive).
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.
- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.

~~5) Les bâtiments annexes limités à une construction par unité foncière et implantés en limite de fond de parcelle, indépendants de la construction principale peuvent être en structure légère :~~

- ~~▪ les parois seront en bois à lame verticale, lasuré, peint ou en bois traité à cœur, laissé brut ;~~
- ~~▪ la couverture sera tuiles de terre cuite ou en bardeaux bitumeux de teinte foncée.~~

5) Les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, limités à une construction par unité foncière, indépendants de la construction principale peuvent être en bois à lame verticale, lasuré ou peint de couleur en harmonie avec l'environnement ou en bois traité à cœur, laissé brut avec une toiture bardeaux bitumeux de teinte foncée.

2- Pour des constructions d'aspect contemporain :

- Les constructions auront obligatoirement des volumes juxtaposés. Les constructions à volume unique sont interdites.
- Les volumes bardés seront de couleur unie.
- Les façades enduites seront de finition talochée ou lissée.
- Les volets roulants devront être intégrés dans la maçonnerie.
- Les toitures à 2 pans auront des tuiles de type terre cuite creuses (du type tige de botte) ou à emboitement à courant creux, ni peintes ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf « brunis » et vieillis), posés sans ordre. Les pentes de toitures neuves ne devront pas excéder 33%.
- Sur les murs gouttereaux, la saillie maximale de la tuile d'égout sera de 15 cm du nu du mur et sans gouttière. Si la gouttière existe cette saillie sera comprise entre 7 et 12 cm.
- Aux égouts des toits, il n'y aura ni débords maçonnés, ni coffres fermés, ni planches de calfeutrement.

- Les gouttières pendantes seront de forme exclusivement demi cylindrique - ton de l'enduit ou en zinc.
- Les extensions des constructions traditionnelles pourront reprendre les principes ci-dessus si la façade de l'extension en décroché du volume principal représente moins d'un tiers de la façade principale.

6) Pour les parties non visibles depuis l'espace à usage public

- ~~Le bâti et les aménagements pourront adopter des expressions architecturales et paysagères plus contemporaines en instaurant un dialogue harmonieux avec le contexte bâti ou naturel en matière de volume, de modénature et d'organisation du bâti.~~
- ~~Le patio, la terrasse couverte, la verrière, la véranda pourront s'y développer en employant des matériaux contemporains,~~
- ~~Les toitures terrasses et mono-pente, la végétalisation des façades et des toitures peuvent être prévues sous réserve que leur intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.~~
- ~~Les baies et les grandes ouvertures vitrées pourront être autorisées.~~
- ~~Le bardage bois pourra rester apparent mais sera de préférence posé à la verticale.~~

7) C - Les clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

Les piliers de portail et portillon auront la même hauteur que la clôture, sans saillie côté voie. Les piliers seront sobres, composés de matériaux.

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade seront de préférence intégrés au mur et dissimulés derrière un volet en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

Les clôtures seront perméables dans les zones submersibles munies de barbacanes (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Elles seront : ~~en grillage tendu sur piquets bois ou métalliques et doublées d'une haie vive aux espèces mélangées.~~

- en grillage tendu sur piquets métalliques avec un éventuel soubassement maçonné de 20cm, pouvant être doublé d'une haie vive
- en lames de bois à la manière des ganivelles, pouvant être doublé d'une haie vive. Le rythme des lames sera vertical et avec autant de vides que de pleins.

Les clôtures donnant sur l'espace public ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

Article Nh12 - Stationnement

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

Article Nh13 - Les espaces libres et les plantations

1. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).

2. Les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre.
3. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
4. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article Nh14 - Le coefficient d'occupation du sol

~~Non réglementé.~~

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ANNEXES A PORTEE REGLEMENTAIRE

- Liste des Emplacements Réservés
- Liste des éléments repérés au titre de la Loi Paysage (L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)

Liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme

Dispositions réglementaires

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
1	Agrandissement du cimetière	Commune	23644
2	Traitement des eaux pluviales sous forme de lagunage	Commune	52042
3	Traitement des eaux pluviales	Commune	2606
4	Traitement des eaux pluviales	Commune	12036
5	Traitement des eaux pluviales	Commune	12482
6	Agrandissement du complexe sportif	Commune	1868
7	Traitement des eaux pluviales (emprise 15m)	Commune	12158
8	Plan Vélo II – Réalisation de pistes cyclables (emprise 2m)	Communauté de communes	6702
9	Plan Vélo II – Réalisation de pistes cyclables (emprise 2m)	Communauté de communes	4872
10	Plan Vélo II - Réalisation de pistes cyclables (emprise 2m)	Communauté de communes	954
11	Extension des équipements scolaires, pré-scolaires ou para-scolaires	Communauté de communes	1639
12	Sécurisation du carrefour	CG17	1305
13	Aménagement piéton / cycle	Commune	154
14	Traitement des eaux pluviales	Commune	4684
15	Traitement des eaux pluviales	Commune	65568
16	Création d'une voirie (emprise 8m 6 mètres)	Commune	2814
17	Programme logements sociaux et aire de stationnement	Commune	6691
18	Parking	Commune	13899
19	Création d'un masque végétal aux abords de la zone du Perrotin	Commune	1374
20	Création d'une voie de liaison (emprise 6m)	Commune	905
21	Création d'un parking	Commune	7072
22	Création d'une voirie (emprise 8m)	Commune	1501
23	Installation de cirques et arts forains	Commune	1988
24	Aménagement du carrefour entre l'Avenue de Bonnemie (RD734) et la Route des Chateliers	Commune	11731
25	Aménagement du carrefour entre la rue du Colonel Durand et la rue Raymond Gransart	Commune	60
26	Aménagement du carrefour entre la rue de Verdun et l'avenue du Général Leclerc	Commune	50
27	Aménagement du carrefour entre la route de Sauzelle et la rue de la Borderie	Commune	3029

Liste des éléments remarquables au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1-5, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ils concernent les éléments suivants :

- *Le bâti balnéaire et art-déco*
- *Le micro-patrimoine : clôture, puits, décors, cimetière...*
- *Les moulins*
- *Le bâti industriel*
- *Les clos des maisons caractérisé par un muret à l'alignement et son jardin d'agrément*
- *Les bâtiments à escaliers extérieurs*
- *Le bâti agricole*
- *Les maisons bourgeoises*
- *les perspectives remarquables*

[Nouvelle référence du Code de l'Urbanisme jusqu'au 01/01/2016](#)

Article L123-1-5

III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;

ANNEXES INFORMATIVES

- Croquis explicatifs des articles réglementant la forme urbaine
- Extraits du Guide architectural et paysager
- Glossaire

Mode d'emploi : « le comment » et « le pourquoi » des articles de zones

Chaque zone est régie par 14 articles

Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions suivantes :

- > **Article 1** : Les occupations et utilisations du sol interdites
- > **Article 2** : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- > **Article 3** : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques* ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public
- > **Article 4** : Les conditions de desserte par les réseaux
- > **Article 5** : La superficie minimale des terrains constructibles - [Supprimé depuis la promulgation de la loi ALUR le 24 mars 2014](#)
- > **Article 6** : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- > **Article 7** : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- > **Article 8** : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- > **Article 9** : L'emprise au sol* des constructions
- > **Article 10** : La hauteur* maximale des constructions
- > **Article 11** : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- > **Article 12** : Le stationnement*
- > **Article 13** : Les espaces libres et les plantations
- > **Article 14** : Le coefficient d'occupation du sol - [Supprimé depuis la promulgation de la loi ALUR le 24 mars 2014](#)

Un mode d'emploi et des idées pour aménager autrement, dans le respect du contexte paysager environnant (qu'il soit urbain, naturel ou agricole)

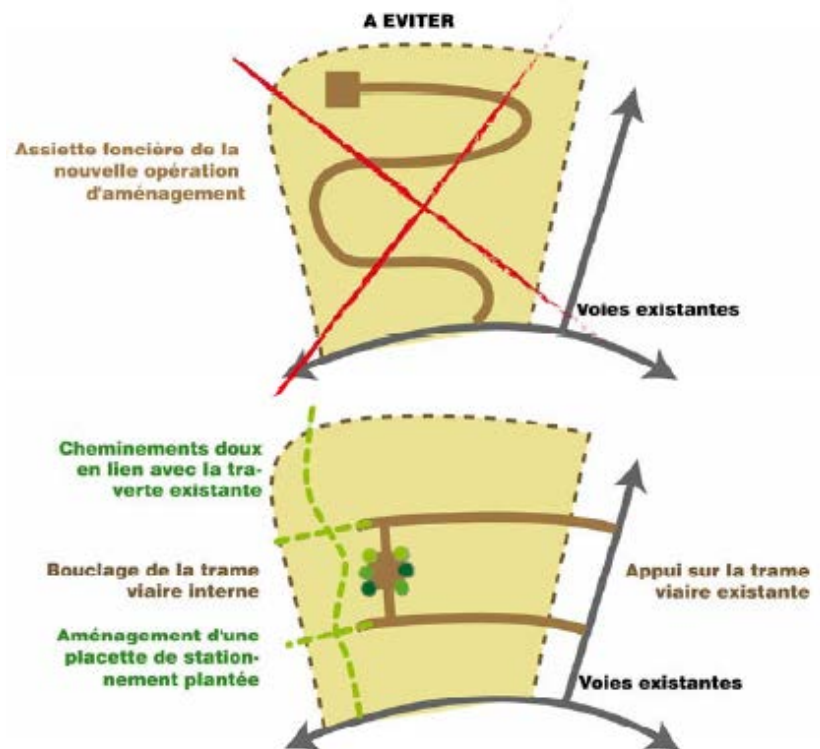
Ce qui suit donne un éclairage sur les principes réglementaires énoncés aux divers articles, notamment :

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques* ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public

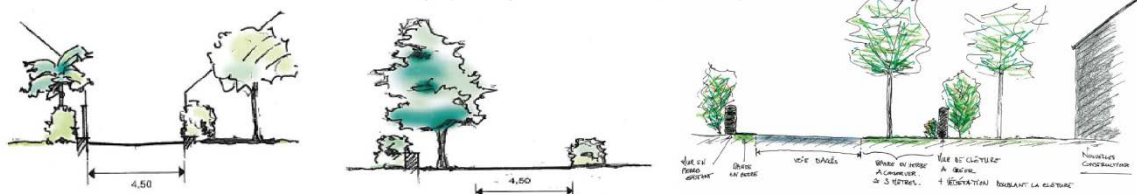
« Adapter les nouvelles voies à la destination* des constructions qui sont desservies », c'est en particulier :

- Envisager des voies à usage mixte (véhicule, piéton, cycle) d'une largeur plus modeste (3,5 m par exemple) en maintenant un double sens qui nécessite une vitesse réduite des conducteurs.
- Limiter la création de voies en impasse.
- Implanter la voirie en tenant compte du relief.

Source : Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®)



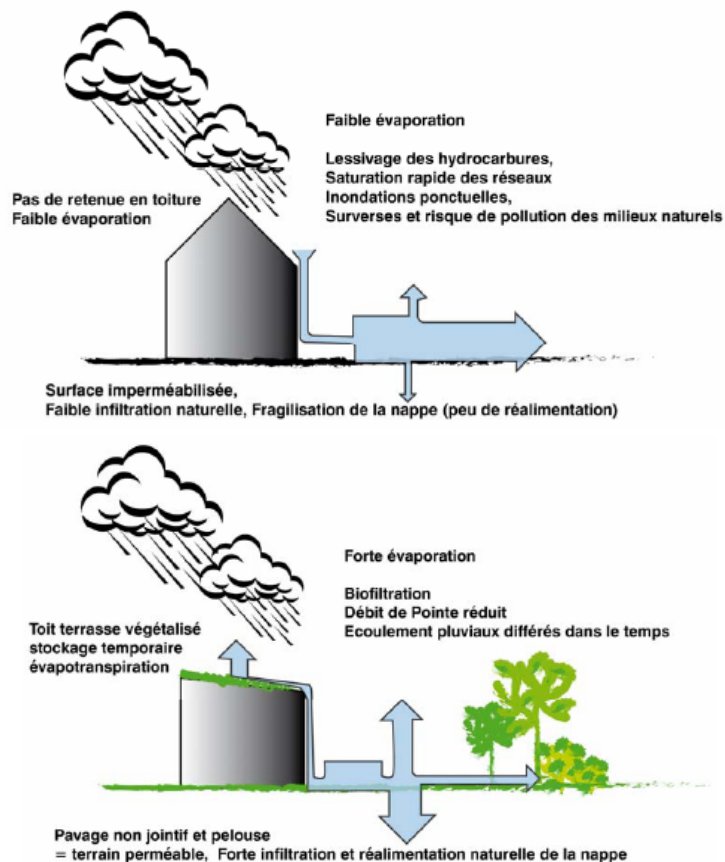
Voies de faible emprise, ayant un rapport d'échelle avec le site, qui suffisent à desservir les secteurs constructibles.
Voies d'usage partagé où chacun trouve sa place.



Source : CITADIA

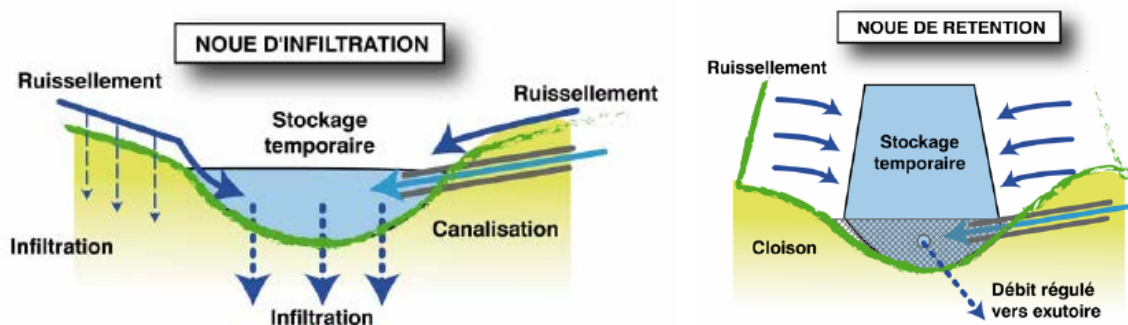
Article 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

La gestion des eaux pluviales est importante puisqu'elle contribue à diminuer les eaux de ruissellement qui saturent les réseaux, augmentent les volumes d'eau à traiter et favorisent l'érosion des sols.



source : *Approche Environnementale de l'Urbanisme*

Des aménagements simples et peu onéreux peuvent permettre de temporiser les écoulements des eaux pluviales : les linéaires plantés (type haies) permettent un écoulement régulier de l'eau de pluie dans les fossés, une infiltration de l'eau en profondeur est favorisée par les racines qui jouent par ailleurs un rôle d'épuration.

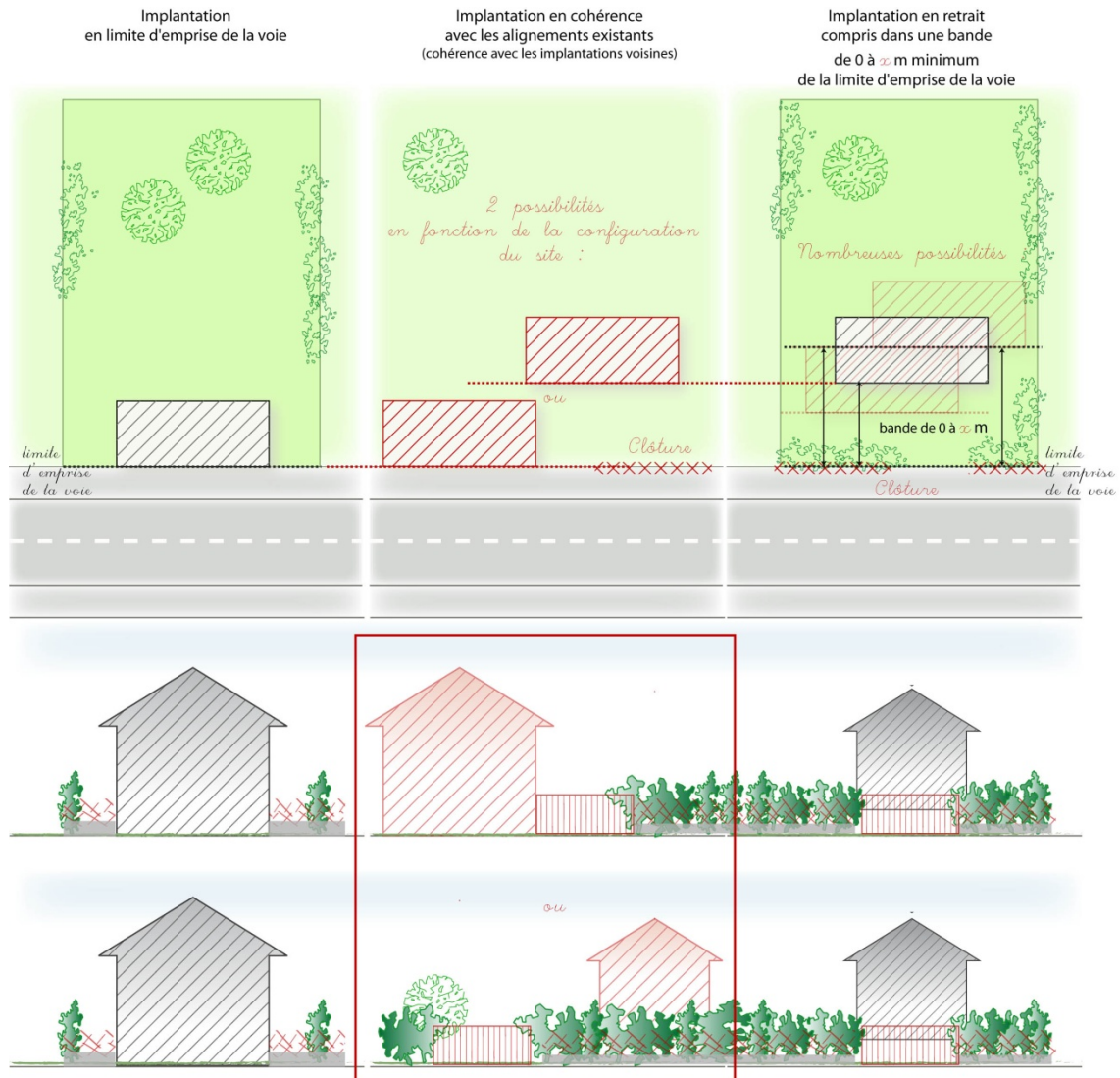


source : *Approche Environnementale de l'Urbanisme*

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

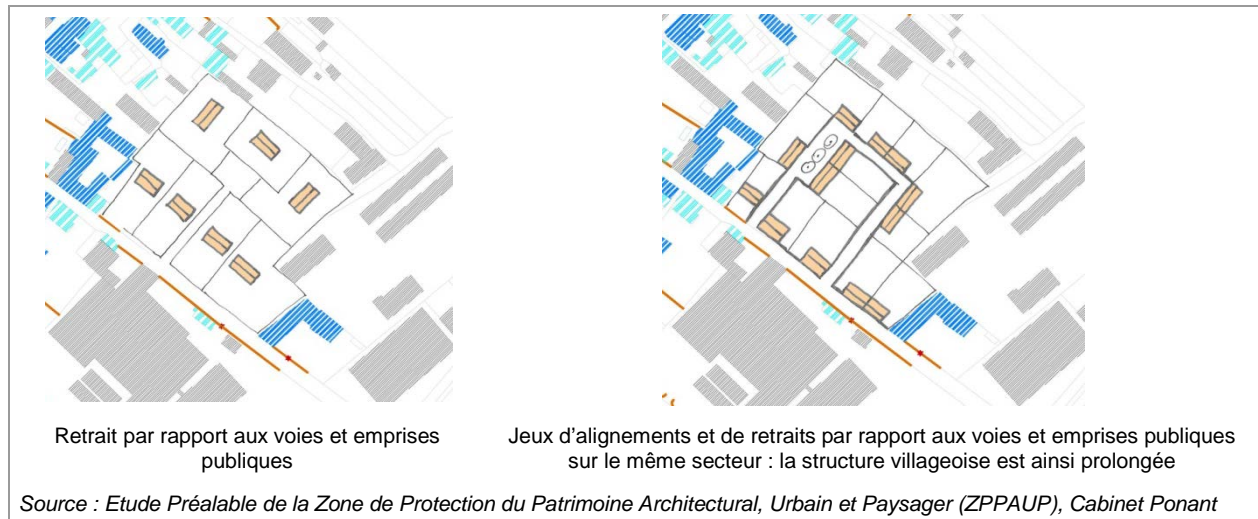
Exemple illustré :

- implantation à l'alignement* (à gauche du dessin)
- implantation à l'intérieur d'une bande dont la profondeur (ici notée « x ») est définie en fonction du type de zone (à droite sur le dessin)
- implantation dans la continuité de l'existant (au centre).




Source : CITADIA

L'intérêt de cet article (couplé aux articles 7, 9 et 14) est de travailler sur les formes urbaines, sur la silhouette des espaces bâtis :



L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques interroge le lien entre un projet individuel et l'environnement urbain dans lequel il s'installe. Que l'on implante sa maison à l'alignement ou en retrait, l'accroche avec un espace fédérateur (public ou partagé) est primordial :

 **Préférer ...**

[Voiries, espaces publics] [Accès]

Hierarchiser et adapter le maillage des voies : route, ruelle, venelle, chemin, cours, place, espace mixte, ...

Jouer sur l'irrégularité de l'espace public ou de la rue pour :

- "casser la monotonie"
- "casser la vitesse" dans le quartier traversé
- créer des "événements paysager" (mise en scène de perspectives, jeux de "cache-cache", ...).

Intégrer au mieux le mobilier urbain (éclairage, poubelles, arrêts de bus, ...).

[Limites "privé / public"] ["Accroches"]


Créer une accroche à l'espace public fédérateur par la construction, une annexe ou a minima la clôture (aussi légère qu'elle soit).

Autoriser la diversité des clôtures mais retenir un "fil conducteur", un élément fédérateur qui crée une harmonie de quartier et évite la monotonie ou la confusion.

[Implantation] [Intimité]

Rue Nord-Sud : Implanter la façade sur rue ou en léger retrait (création d'un "faux espace public") pour profiter de l'ensoleillement.

ou rue Est-Ouest : Implanter le pignon sur rue ou en léger retrait (création d'un "faux espace public") pour profiter de l'ensoleillement et structurer une ruelle.

 **Eviter ...**

[Voiries, espaces publics] [Accès]

Les voies de desserte en cul-de-sac, créant des quartiers "qui se tournent le dos"

Les voies de desserte avec des gabarits surdimensionnés

Le recours systématique au "tout bitume"

[Limites "privé / public"] ["Accroches"]

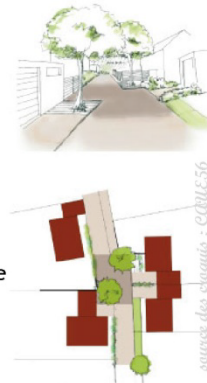
Les implantations "déconnectées", qui ne s'accrochent pas à l'espace public ni par la construction, ni par une annexe, ni par une clôture

Les clôtures disparates

[Implantation] [Intimité]

Les implantations qui ne permettent pas de profiter de l'ensoleillement

Les implantations en milieu de parcelle qui exposent à tous les regards et ne créent pas des espaces d'intimité



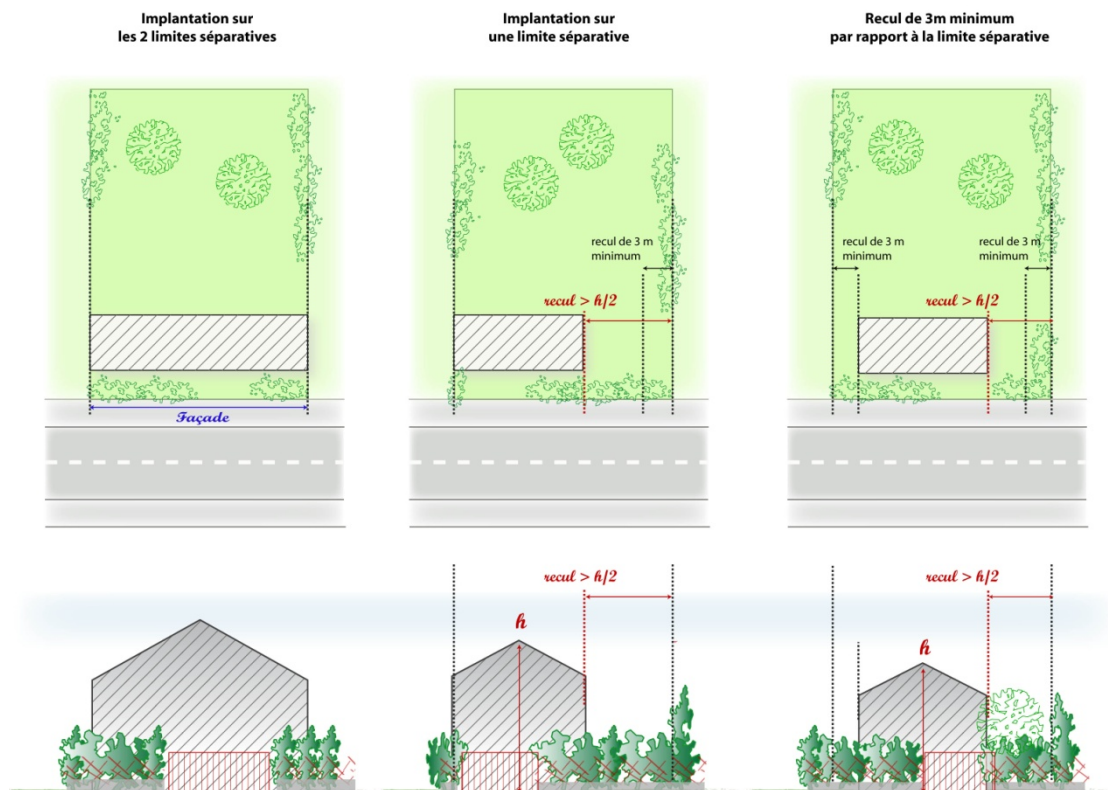
source des cliquets : CITE56

Source : CITADIA

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

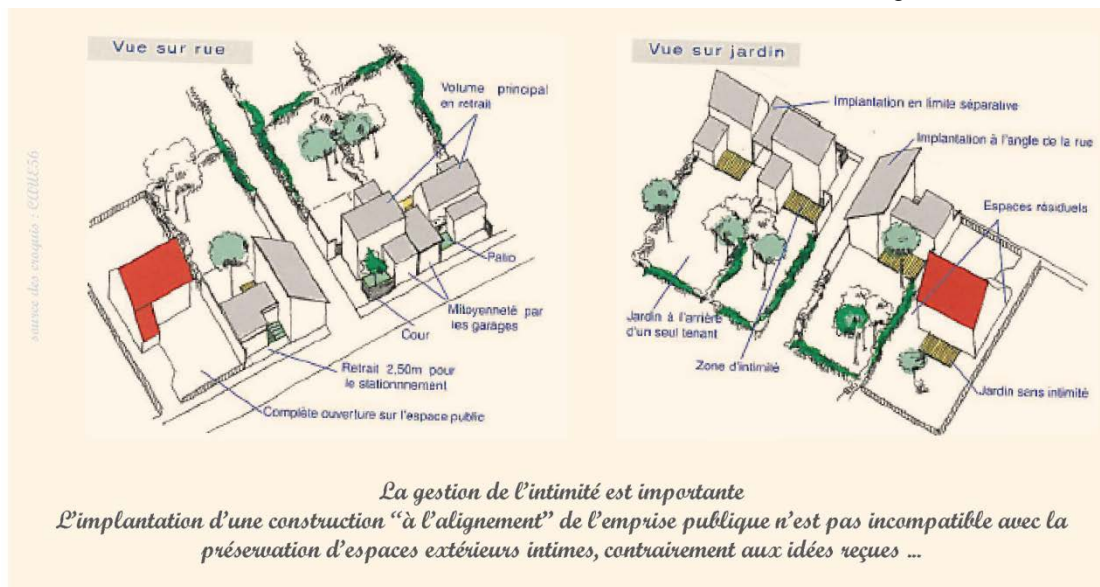
Exemple illustré :

- implantation sur les deux limites séparatives* (à gauche du dessin)
- implantation en retrait des limites séparatives* (à droite sur le dessin)
- implantation sur une des deux limites séparatives* (au centre).



Source : CITADIA

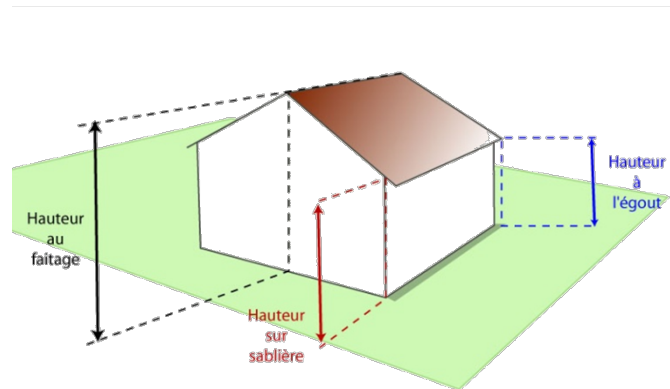
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est importante puisqu'elle interroge la notion d'intimité :



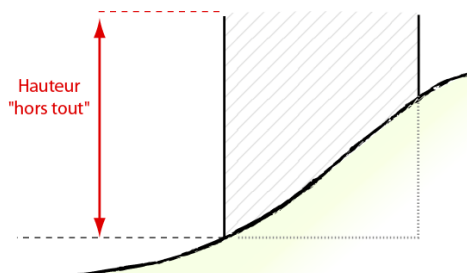
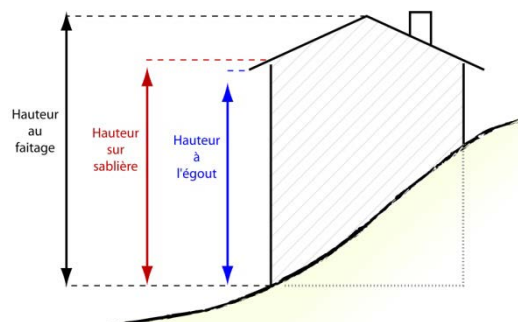
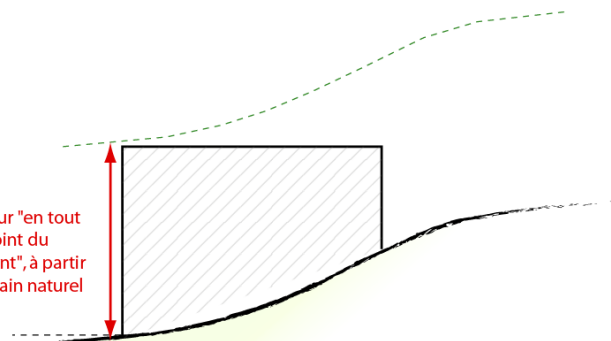
Source : CAUE 56

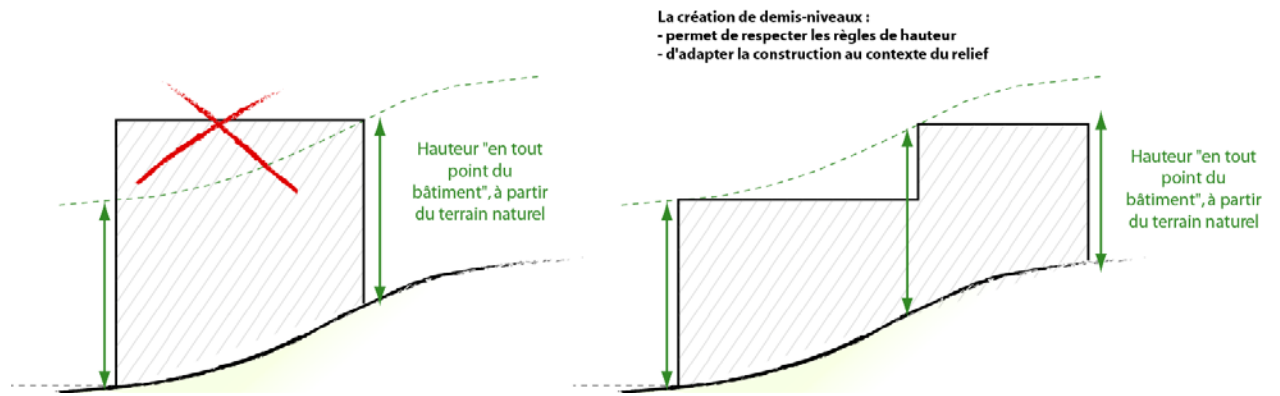
Article 10 : La hauteur* maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »).



Exemple d'une adaptation à la pente, conditionnée par le respect des hauteurs maximales autorisées et définies en tout point du bâtiment





Source : CITADIA

Définitions

Ce lexique n'est pas exhaustif : il offre des éléments de réponses et de définitions de termes techniques employés par le présent document d'urbanisme. Des références juridiques sont également données, sur la base du droit en vigueur à la date d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Accès

Le mot accès est employé pour désigner un accès par voie carrossable.

Activités agricoles

- Article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime - Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 59

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20 ».

Affouillement / Exhaussement de sol

Un affouillement de sol est communément appelé déblais et un exhaussement, remblais.

Le Code de l'Urbanisme (articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23) précise, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- à permis d'aménagement :
 - les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares
 - les affouillements et exhaussements du sol dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles s'ils excèdent deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- à simple déclaration : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Alignement

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et d'un espace ouvert à la circulation, qu'il soit une propriété publique ou privée.

L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

- Article L.112-1 du Code de la Voirie Routière

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (...) L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

- Article L.112-5 du Code de la Voirie Routière

« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

Amélioration de l'habitat

>>> (Réhabilitation / Rénovation / Restauration)

Sont considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements d'une surface de plancher maximale de 40 m² de constructions existant depuis plus de 5 ans sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions, et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

- Références juridiques

Les textes juridiques qui régissent de façon spécifique les opérations de réhabilitation sont très peu nombreux.

Le terme de réhabilitation ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune définition législative ou réglementaire.

La réglementation technique tient pour l'essentiel dans les règles générales de construction (*articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la construction et leurs arrêtés d'application*). Tout intervenant à l'acte de réhabilitation doit se conformer aux règles générales de construction prévues aux *articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et à leurs arrêtés d'application*.

- **> Réhabilitation**

La réhabilitation consiste apporter le confort des normes d'aujourd'hui. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage), moyenne ou lourde.

- **> Rénovation**

La rénovation consiste à rebâtir à neuf. Elle concerne les opérations qui commencent par une démolition. Elles sont similaires aux opérations de travaux neufs si ce n'est la phase de démolition et de libération des emprises foncières.

- **> Restauration**

La restauration consiste redonner au bâtiment son caractère. Elle est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

Annexe

Sont considérées comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, piscines, etc. ...

- **> Surface annexe**

- Arrêté du 9 mai 1995, modifié par l'arrêté du 10 mai 1996 du ministre en charge du logement* (pris en application des articles R 331-10 et R 353-16-2° du Code de la Construction et de l'Habitation)

« les surfaces réservées à l'**usage exclusif de l'occupant du logement* et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre**. Elles comprennent : les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement*, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré ».

➤ Annexes intérieures au logement*

Il s'agit des buanderies, débarras, séchoirs, celliers (surface habitable) ...

- Article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Ce sont des pièces de service au même titre que les « cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisance » : elles font donc partie de la surface habitable du logement*.

➤ Annexes extérieures au logement* : séchoirs et celliers

La surface des celliers et séchoirs est décomptée en tant que surface annexe quand ces pièces sont extérieures au logement*, c'est-à-dire quand on ne peut y pénétrer directement depuis le reste du logement* et que, pour y accéder, on est obligé de passer par un milieu extérieur, milieu qui peut être une partie commune (en logement* collectif), un garage (en logement* individuel) ou un lieu ouvert (coursive, jardin). En cas de doute, il convient de regarder si le traitement de la pièce se rapproche de celui d'une annexe (parpaings apparents, sol simplement ragréé, absence de plafond, toiture apparente, etc.) ou de celui d'une pièce habitable (par exemple un cabinet de toilette). Les surfaces utilisées pour le stationnement* des véhicules ne font pas partie des surfaces annexes, quelle que soit leur nature (stationnement* en surface ou garage construit en superstructure ou sous-sol).

➤ Constructions annexes

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, etc.

CES = Coefficient d'Emprise au Sol

- Article R*420-1 : ~~Créé par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 2~~ Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

~~Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.~~

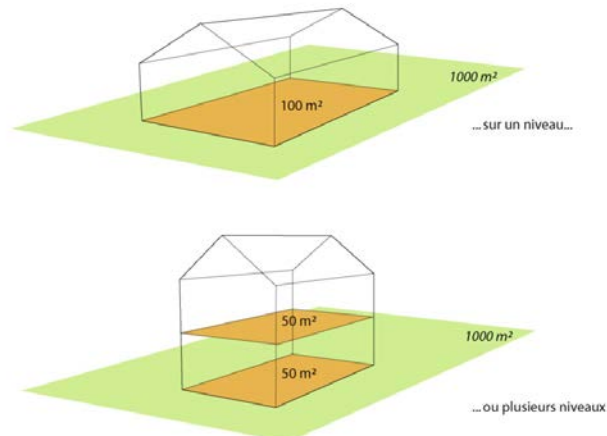
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

~~COS – Coefficient d'Occupation des Sols~~

~~Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport entre la surface de plancher et la surface de la parcelle.~~

$$\text{COS} = \text{m}^2 \text{ de SHON} / \text{m}^2 \text{ de terrain}$$

Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,1: il est possible de construire 100 m² de SHON



*** Article R.123.10 du Code de l'Urbanisme (décret n°2001-260 du 27 mars 2001, art.1^{er})**

~~« 1° Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de (décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, art. 6, en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012) « surface de plancher » ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.~~

~~2° Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, 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 en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La (décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, art. 6, en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012) « surface de plancher » 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.~~

~~3° Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1 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 de la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.~~

~~4° Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.~~

~~5° Dans ces zones ou parties de zones, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9 (décret n°2004-531 du 9 juin 2004, art 2-VIII) « Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti. »~~

~~6° Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées. »~~

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination d'un bâtiment / Changement de destination

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme énonce les catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les services publics ou d'intérêt collectif.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire
- soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

- Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

« [...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Essences locales

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

Extension / Surélévation

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une **surélévation**) soit à l'horizontal.

Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve.

Grille, grillage

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

Habitation = logement

➤ **Éléments de définition**

- Article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Un logement* ou habitation comprend**, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »

- Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **La surface* et le volume* habitables d'un logement* doivent être** de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. »

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ».*

- Article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Tout logement* doit :

a) *Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;*

b) *Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;*

c) *Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement* et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;*

d) *Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.*

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

- Article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements ».

- Article R*111-18-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

« La présente sous-section est applicable aux *maisons individuelles* construites pour être louées ou mises à dispositions ou pour être vendues, à l'exclusion de celles dont le propriétaire a, directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction, entrepris la construction ou la réhabilitation pour son propre usage ».

Limite séparative

La limite séparative est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public.

Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre.

- *Voir aussi : Articles 671 à 680 du Code Civil*

Limite séparative et plantations

- Article 671 du Code Civil

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

Logement aidé

▪ Article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :

1° Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés, à compter du 5 janvier 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;

2° Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, ou appartenant à d'autres bailleurs, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

3° Les logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets ainsi que les logements à usage locatif construits à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable dans des conditions fixées par le présent code ; l'octroi de ces aides ou de la décision favorable est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

4° Les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

5° Les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux logements mentionnés aux 2° et 3° ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ;

6° Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret.

Pour les prêts ou les contrats de location-accession signés à compter du 1er janvier 2016, les 1° et 6° du présent article ne sont applicables que si le montant total des ressources perçues par le ménage est inférieur de plus de 30 % au montant des ressources du ménage évaluées à la date de signature.

Place de stationnement

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,50 mètres pour la largeur et de 5 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

Surface de plancher

▪ Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Article L112-1 (Modifié par Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 - art. 1)

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Surface et volume habitables

- Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

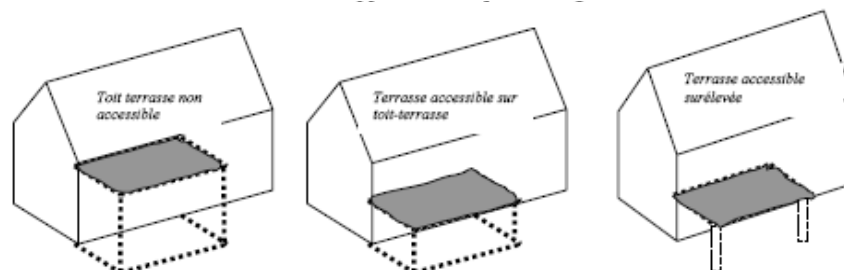
« **La surface habitable d'un logement*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement*, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements*, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.



Unité foncière

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

- Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005

« îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

Voies et emprises publiques

Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.

Glossaire

Les définitions suivantes sont extraites du document suivant :

>>> **Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007** pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

Camping

Art. *R.111-41 - Décret n° 2007-18

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

Caravane

Art. *R.111-37 - Décret n° 2007-18

« 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. »

HLL - Habitation Légère de Loisirs

Art. *R.111-31 - Décret n° 2007-18

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

RML - Résidence Mobile de Loisirs

Art. *R.111-33 - Décret n° 2007-18

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs 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. »

Préconisations architecturales et paysagères

Charte « Paysage, Urbanisme et Architecture en Oléron » du Pays Marennes Oléron

En 1998, la Communauté de Communes de l'île d'Oléron a confié au CAUE 17 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement en Charente-Maritime) la rédaction d'une *charte « paysage, urbanisme et architecture » du Pays Marennes Oléron, afin de "maîtriser la qualité de l'urbanisme de l'île d'Oléron sans dénaturer sa diversité et sa richesse"*. Elle a été réadaptée par rapport aux évolutions que le territoire a connu ces dernières années, en 2006.

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

La charte est divisée en plusieurs parties :

- Histoire,
- Milieux, protections,
- Urbanisme
- Nouveaux quartiers
- Bâti
- Clos
- Patrimoine
- Villégiature
- Moderne et modernité
- Climat, énergie
- Matières
- Savoir-faire
- Nouveauté
- Couleurs
- Economie
- Zones d'activités
- Grande distribution

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

Nous vous proposons ici une modeste présentation de cette charte, qui vous permettra d'en appréhender le contenu. Pour plus de renseignements, nous vous invitons à vous rapprocher d'une des huit mairies de l'île d'Oléron, ou de la Communauté de Communes, où vous pourrez librement consulter cette charte, très intéressante pour quiconque s'intéresse au passé et au devenir du bâti oléronais. »

Site Internet : <http://www.cdc-oleron.com/que-faisons-nous/urbanisme-et-action-fonciere/urbanisme/charte-paysagere-et-architecturale-du-pays-marennes-oleron.html>