

Département de la Charente Maritime  
Commune de **Saint-Pierre d'Oléron**  
Plan Local d'Urbanisme

PLU de Saint-Pierre D'Oléron

# Additif au Rapport de Présentation

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

Modification n°2 approuvée le : 10 mai 2016



**CITADIA**

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

## SOMMAIRE

<b>1.1.1</b>	<b>Les Servitudes d'Utilité Publique</b> .....	<b>3</b>
1.1.1.1	Choix retenus pour établir le Plan de Zonage et le Règlement .....	7
1.1.1.2	Les Espaces Boisés Classés (L.123-10 du Code de l'Urbanisme) .....	67
1.1.1.3	Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (article L.123-3.1 du Code de l'Urbanisme) .....	68
1.1.1.4	Les éléments « Loi Paysage » (article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme).....	71
<b>II.</b>	<b>ANNEXES INFORMATIVES</b> .....	<b>79</b>

## 1.1.1 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Source : Porter A Connaissance de l'Etat, Janvier 2009

CODE	Libellé service type	Texte Législatif	Acte Création	Gestionnaire
A1	Servitude relative à la protection des bois et forêts - dunes de l'île d'Oléron	Art. L.151-1, L.151-6 du Code forestier abrogés par l'art 72 de la loi n°2001-602		ONF
AC1	Servitude de protection des monuments historiques - église (façade ouest avec son porche, à l'exclusion du clocher + tribune d'orgue) inscrite MH	Art. L.621-25 à 621-29, 621-30-1 et 621-31 du code du patrimoine	A.P. du 21.12.1988	STAP
AC1	Monuments historiques - Lanterne des morts - Classée.MH	Art. L.621-1 à 621-22, 621-30-1 et 621-31 du code du patrimoine	AP du 12.07.18	SDAP
AC1	Monuments historiques - Enseigne d'auberge (encastrée dans la façade de la maison appartenant à M. Thomas) - Inscrit .MH	Art. L.621-25 à 621-29, 621-30-1 et 621-31 du Code du Patrimoine	/A.P. du/ 13.02.1928	SDAP
AC1	Monuments historiques -74 rue de la République_ Inscrit.MH (immeuble à l'exclusion des bâtiments au fond du jardin)	Art. L.621-25 à 621-29, 621-30-1 et 621-31 du Code du Patrimoine	A.P. du 22.10.1969	SDAP
AC1	Monuments historiques - Château de Bonnemie_ Inscrit.MH (façade et toitures, intérieur du château en totalité)	Art. L.621-25 à 621-29, 621-30-1 et 621-31 du code du patrimoine	A.P. du 01.09.1981 et 04.10.1994	SDAP
AC1	Servitude de protection des monuments historiques - maison des aïeux de Pierre Loti inscrite MH	Art. L.621-25 à 621-29, 621-30-1 et 621-31 du code du patrimoine	20.12.2006	STAP
AC1	Périmètre de protection des monuments historiques - chapelle du prieuré saint Médard (commune de Dolus) ISMH	Art. L.621-25 à 621-29, 621-30-1 et 621-31 du code du patrimoine	A.P. du 29.04.1988	STAP
AC2	Protection sites et monuments naturels - littoral site inscrit	Art.17 loi du 2 mai 1930 abrogé par art.72 de la loi n°83-8	A.M. du 14.05.1970	STAP

AC2	Protection sites et monuments naturels - moulins de Coivre, de Pierre levée, des gaillardes, de la Borderie Inscrits MH	Art.17 loi du 2 mai 1930 abrogé par art.72 de la loi n° 83-8	DT du 25.06.1968	STAP
AC2	Moulin de la Borderie (Sauzelle), Site inscrit MH	Art.17 loi du 2 mai 1930 abrogé par art.72 de la loi n° 83-8	AP 25/06/1968	STAP
AC2	Moulin de la Pierre Levée (La Péroche), Site inscrit MH	Art.17 loi du 2 mai 1930 abrogé par art.72 de la loi n° 83-8	AP 25/06/1968	STAP
AC2	Moulin des Gaillardes, à 1500 m au Nord-Ouest de St Pierre), Site inscrit MH	Art.17 loi du 2 mai 1930 abrogé par art.72 de la loi n° 83-8	AP 21/04/1968	STAP
AC2	Site classé	Art.17 loi du 2 mai 1930 abrogé par art.72 de la loi n° 83-8	DT du 01.04.2011	STAP - DREAL
AC3	Réserve naturelle de Moëze / Oléron	Art. 27 Loi du 10.07.1976	DT du 05.07.1985 et 27.03.1993	DIREN
AS1	Servitude de protection des forages d'eau potable - périmètres de protection immédiate et rapprochée autour du captage « l'Aubier »	Art. L.1321-1 à 1321-10 du Code de la santé publique	A.P. du 09.06.2006	Syndicat des eaux
A5	Servitude relative à la protection des canalisations publiques d'eau - feeder station de Lire/Ile d'Oléron	Loi n°62-904, décret n°64-153		Syndicat des eaux
AS2	Servitude de protection des établissements ostréicoles et coquilliers Bassin Marennes-Oléron	Art. 2 du décret du 30 octobre 1935	DT du 23.01.1945	A.R.S. Poitou-Charentes
EL7	Servitude d'alignement des routes départementales - RD 274 le bourg	Art. L.131-1 à L.131-8 du Code de la voirie routière	22.08.1860	CG 17 /DI
EL7	Servitude d'alignement - RD 274 « Maison neuve »	Art. L.131-1 à L.131-8 du Code de la voirie routière	29.09.1949	CG 17 /DI
EL7	Servitude d'alignement - RD 274	Art. L.131-1 à L.131-8	04.05.1886	CG 17/DI

	« Bel air »	du Code de la voirie routière		
EL7	Servitude d'alignement - RD 734 « la Bonnemie »	Art. L.131-1 à L.131-8 du Code de la voirie routière	02.12.1865	CG 17/DI
EL7	Servitude d'alignement - RD 734 « la Dresserie »	Art. L.131-1 à L.131-8 du Code de la voirie routière	04.05.1986	CG 17/DI
EL7	Servitude d'alignement - RD 734 « Saint Gilles »	Art. L.131-1 à L.131-8 du Code de la voirie routière	02.12.1865	CG 17/DI
EL9	Servitude de passage des piétons sur le littoral	Art. L.160-6 et 160-6-1 du Code de l'urbanisme	A.P. du 24.06.1982	DDTM
I4	Lignes de distribution d'énergie électrique	Art. L.323-3 et suivants du code de l'énergie		ERDF
I4	Lignes de transport d'énergie électrique - Marennes/ la Valinière	Art. L.323-3 et suivants du code de l'énergie		RTE
INT1	Servitude de voisinage des cimetières	Art. L.361-1 et L.361-4 du Code des communes		Commune
PT2	Servitude de protection des centres radioélectriques contre les obstacles - liaison hertzienne La Rochelle (St-Xandre) - St-Pierre d'Oléron	Art. L.54 à L.56-1 du Code des P et communications électroniques	DT du 18.01.1988	DRT/PC
PT2	Servitude de protection des centres radioélectriques contre les obstacles - St Pierre/les colo	Art. L.54 à L.56-1 du Code des P et communications électroniques	DT du 18.01.1988	DRT/PC
PT2	Protection contre les obstacles - liaison hertzienne St Pierre d'Oléron/ les colo	Art. L.54 à L.56-1 du Code des P et communications électroniques	DT du 28.11.1991	DRT/PC
T5	Servitude de dégagement aéronautique - aérodrome de Saint-Pierre d'Oléron (catégorie D)	Art. L.281-1 du Code de l'aviation civile	A.M. du 21.05.1973	DDTM/BA
PM1	Plan de prévention des risques naturels - érosion littorale,	Art. L.562-1 à L.562-5 et L.562-8 du Code de	A.P. du 13.04.2004	DDTM

	<i>submersion marine et feux de forêts</i>	l'environnement		
--	--------------------------------------------	-----------------	--	--

Note : Les articles L.151-1 et -6 du Code Forestier ont été abrogés.

### ***Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme***

↳ Les Servitudes d'Utilité Publiques sont reportées dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

### 1.1.1.1 Choix retenus pour établir le Plan de Zonage et le Règlement

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, est composé de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction de la morphologie urbaine du quartier et des usages (notamment pour les zones agricoles et naturelles) actuels ou souhaités.

De plus, un classement spécifique de certains secteurs particuliers apparaît sur le plan de zonage (Espaces Boisés Classés, Emplacements Réservés, éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7°).

Le document est découpé comme suit :

#### □ Zones urbaines

UA : centre ancien

UB : extensions denses des centres anciens

UC : extensions peu denses

UE : équipements publics

UG : site d'accueil des gens du voyage

UP : activités portuaires

UX : zones d'activités (artisanales, commerciales & industrielles)

#### □ Zones d'urbanisation future

AU : zone à urbaniser à court et moyen termes (avec des secteurs a, b, c de densités différentes)

1AU: zone d'urbanisation future à moyen et long terme (avec des secteurs b, c de densités différentes)

#### □ Zones agricoles

A : zone liée à l'activité agricole (dont deux sous-secteurs : Ah et Ac)

Ao : zone ostréicole et aquacole (dont trois sous-secteurs : Ao, AOR et Aod)

#### □ Zones naturelles

N : espaces naturels à protéger et à valoriser en raison de leur qualité (plusieurs sous-secteurs)

#### □ Classements particuliers

EBC : Espaces Boisés Classés ([article L130-1 du CU](#))

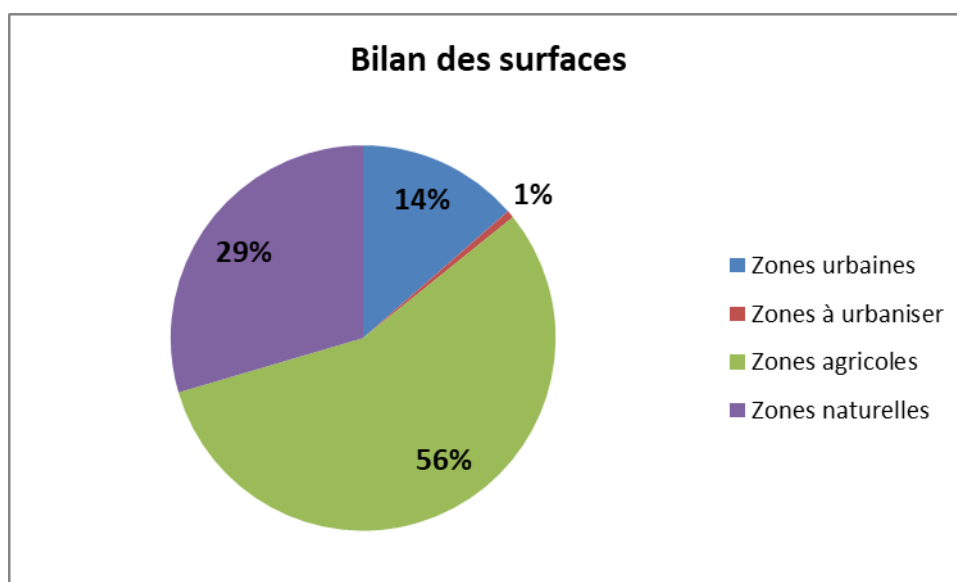
ER : Emplacements Réservés ([article L123-1-5 V du CU](#))

L.123-1-5 7° : Éléments remarquables au sens de la Loi Paysage ([nouvel article L123-1-5 III. 2° du CU](#))

L.123.3.1. : Changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ([nouvel article L123-1-5 II. 6° du CU](#))

L.123-1-5 16° : Secteurs intégrant des parts de logements locatifs dans le respect de la mixité sociale. ([nouvel article L123-1-5 II. 4° du CU](#))

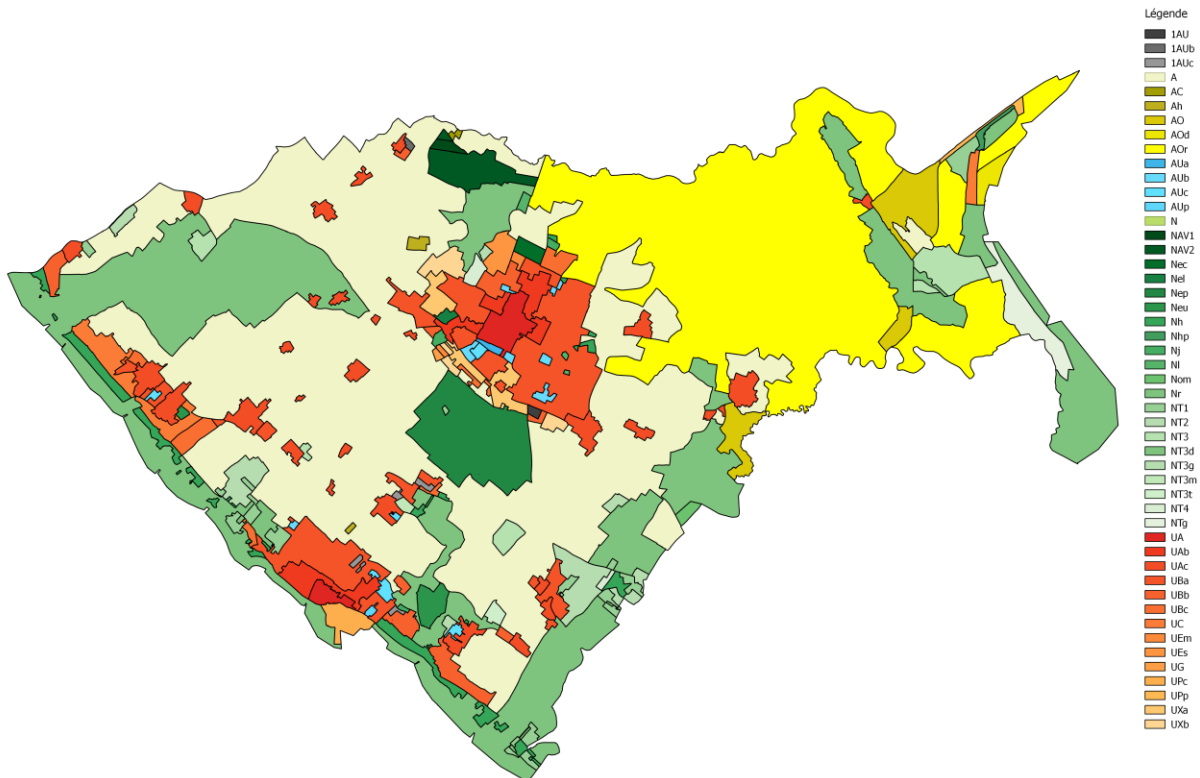
*Note*: La zone Nr100 n'est renseignée qu'à titre indicatif du fait de la variabilité de sa superficie (variation du trait de côte).



ZONAGE	Surface en Ha
<b>Zones Urbaines (U)</b>	<b>565,0</b>
UA	28,8
UAb	42,3
UAc	103,6
UBa	211,7
UBb	45,3
UBc	23,6
UC	36,1
UEm	2,5
UES	10,6
UG	1,0
UPc	12,8
UPp	4,4
UXa	24,8
UXb	17,6
<b>Zones à Urbaniser (AU)</b>	<b>26,5</b>
AUa	1,8
AUb	8,6
AUc	8,6
AUp	1,0
1AU	1,4
1AUb	0,9
1AUc	4,2

<b>Zones Agricoles (A)</b>	<b>2 342,1</b>
A	1 435,8
AC	0,9
AO	64,8
AOd	9,3
AOr	827,7
Ah	3,7
<b>Zones Naturelles (N)</b>	<b>1 231,1</b>
NAV1	3,2
NAV2	32,6
NT1	34,8
NT2	49,3
NT3	43,0
NT3d	2,5
NT3g	3,8
NT3m	2,1
NT3t	3,6
NT4	6,1
NTg	30,2
Nec	5,3
Nel	2,2
Nep	105,9
Neu	12,4
Nh	47,3
Nhp	2,9
Nj	3,5
Nl	2,6
Nom	3,3
Nr	834,3
<b>TOTAL</b>	<b>4 164,8</b>





### Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

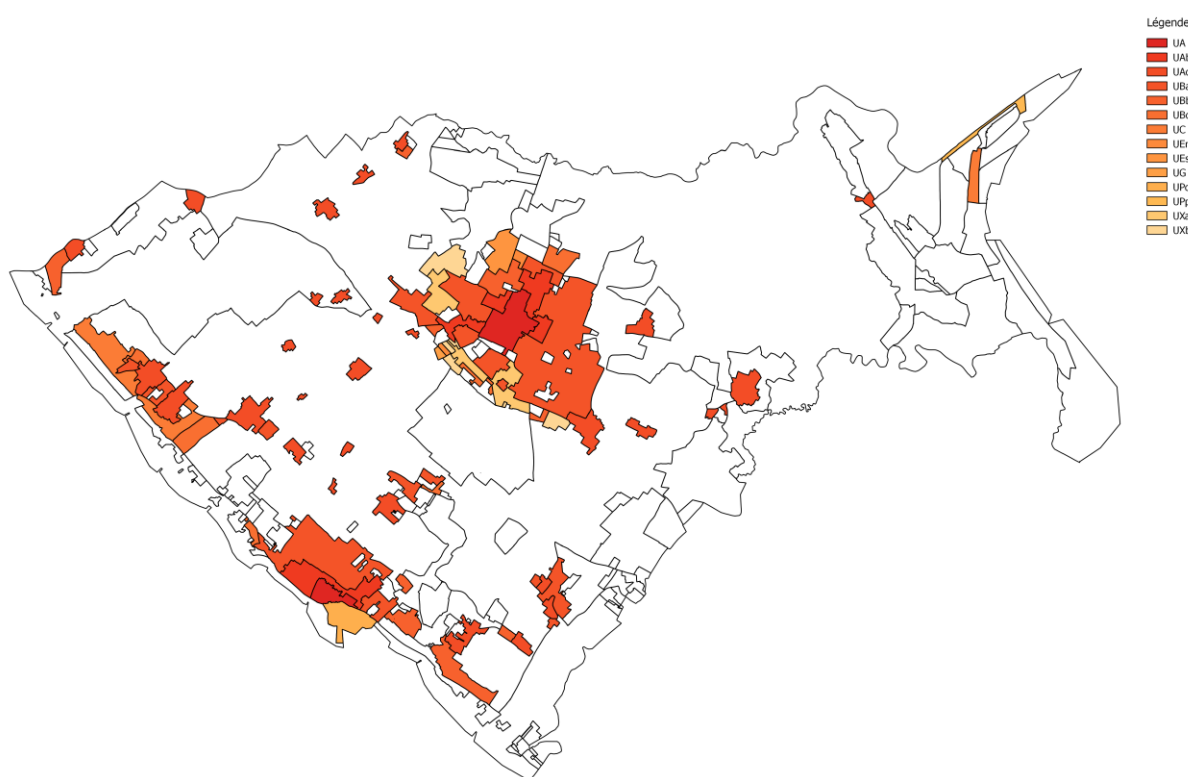
☞ Le Plan Local d'Urbanisme vise à densifier les secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à favoriser le développement des espaces situés en continuité du bâti existant. Les principaux espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement à des fins urbaines.

#### □ Les choix relatifs aux zones urbaines

Plusieurs types de zones urbaines ont été mis en place pour veiller au développement cohérent et harmonieux de la commune.

Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions ne peuvent être les mêmes. Elles couvrent en tout plus de ~~563,3 ha~~ **565 ha** sur l'ensemble du territoire communal. Les zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics ou destinées à l'être, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipement et les bâtiments professionnels compatibles avec son caractère résidentiel, ou les constructions d'activités économiques.

Zones Urbaines (U)	565,0
UA	28,8
UAb	42,3
UAc	103,6
UBa	211,7
UBb	45,3
UBc	23,6
UC	36,1
UEm	2,5
UEs	10,6
UG	1,0
UPc	12,8
UPp	4,4
UXa	24,8
UXb	17,6



Le Plan Local d'Urbanisme retient 7 types de zones urbaines :

- **UA, UB et UC**: secteurs à vocation résidentielle affirmée avec des règles d'implantation et d'intégration différenciées dans le but d'obtenir une densification décroissante du centre vers la périphérie et respecter ainsi la morphologie urbaine actuelle.
- **UE** : secteur à vocation d'équipements publics. Cette zone se situe en continuité directe du centre-ville de Saint-Pierre d'Oléron et concerne le complexe sportif de l'Oumière (UEs), les casernes de gendarmerie (UEm) et de pompier (UEm). Les règles de hauteur ont été déterminées en fonction des constructions existantes, afin d'harmoniser les formes de bâti.

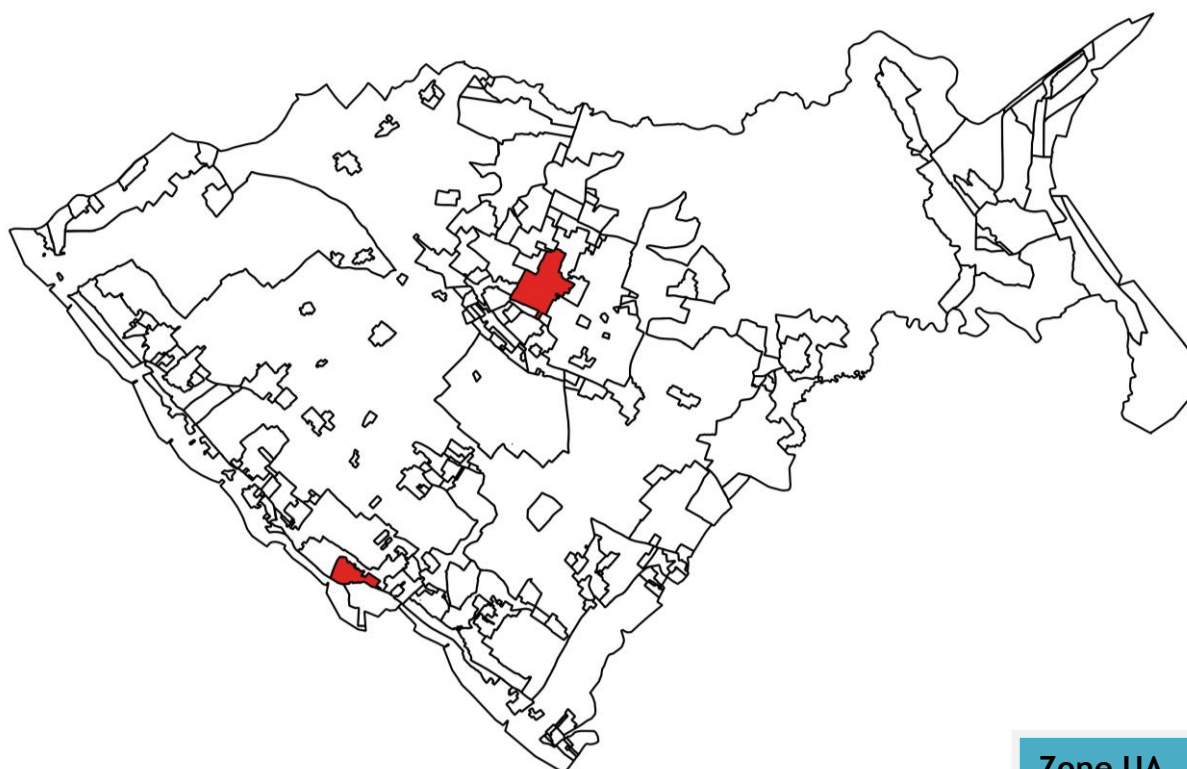
- **UG** : secteur correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage de La Laudière. Cette zone comprend également des « terrains familiaux » destinés à l'accueil des gens du voyage en voie de sédentarisation. Elle est située à proximité immédiate du centre-ville, au Sud (Route des Châteliers). Les règles d'implantation, hauteur et de formes urbaines sont relativement souples à l'intérieur de la zone, car les occupations et installations sont strictement limitées et liées à l'usage du site.
  
- **UPc et UPp** : secteurs destinés 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. Ils se situent sur le secteur de la Cotinière et sur le secteur de la Perrotine. Les règles d'implantation et les prescriptions architecturales ont été élaborées dans un objectif de sauvegarde du patrimoine local lié à la mer.
  
- **UXa et UXb** : spécifiquement dédiée aux activités. Le règlement est relativement souple en ce qui concerne les règles d'implantation et les hauteurs mais les types de constructions sont strictement réglementés.

Les zones U sont particulièrement végétalisées : la végétation existante a été identifiée au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Cette mesure réglementaire vise à préserver ce qui fait l'intérêt et l'attrait du cadre de vie dans ces zones urbanisées. D'autres éléments végétaux, plus conséquents en termes d'espaces occupés, ont été classés en Espace Boisé Classé (E.B.C.).

### Les zones UA

Ces zones de forte densité correspondent aux entités du centre-ville de Saint-Pierre d'Oléron (« centre-bourg historique ») et de La Cotinière, dont il convient de respecter les trames bâties et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit de secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial et d'équipements collectifs.

**Cette zone couvre un peu plus de 28,8 ha.**



Zone UA

### Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↪ Les occupations du sol interdites sont relativement limitées. L'objectif est de favoriser le développement des centres villes de Saint-Pierre d'Oléron et de La Cotinière tant sur le plan économique (commerces et services ~~notamment en lien avec les dispositions du Document d'Aménagement Commercial -DAC- du SCoT du Pays Marennes Oléron~~) que sur le plan de l'habitat.
- ↪ Ces secteurs sont entièrement desservis par les réseaux : une certaine densification est recherchée. Les règles d'implantation édictées visent à favoriser la concentration urbaine :

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	Coefficient d'Occupation du Sol (COS)	Hauteur maximale des constructions
UA	Alignement / voies Ou retrait de 0 à 2 mètres pour maintien des boisements	Sur deux limites (si façade du terrain < à 12 m.) Sur une limite (si façade du terrain > à 12 m.)	Non réglementé	Sans objet	Dans une bande de 0 à 20 mètres depuis la limite des voies et emprises publique, 8,5m à l'égout. Au-delà de cette bande la hauteur est limitée à 4m à l'égout.

- ↪ UA : Il s'agit d'un secteur bénéficiant d'une situation stratégique (cœurs des centres urbains) et présentant des possibilités de développement : des dispositions en faveur de la mixité sociale ont été intégrées. Elles découlent de la Loi Engagement National pour le Logement et incitent à la création de logements à vocation sociale :

Ainsi, dans la seule zone UA, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

Toute opération de construction de 8 logements ou plus devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements 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 2000 m<sup>2</sup> 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.

*Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de logement social ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions.*

Ces dispositions s'appliquent **également néanmoins** en cas de divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter 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.~~

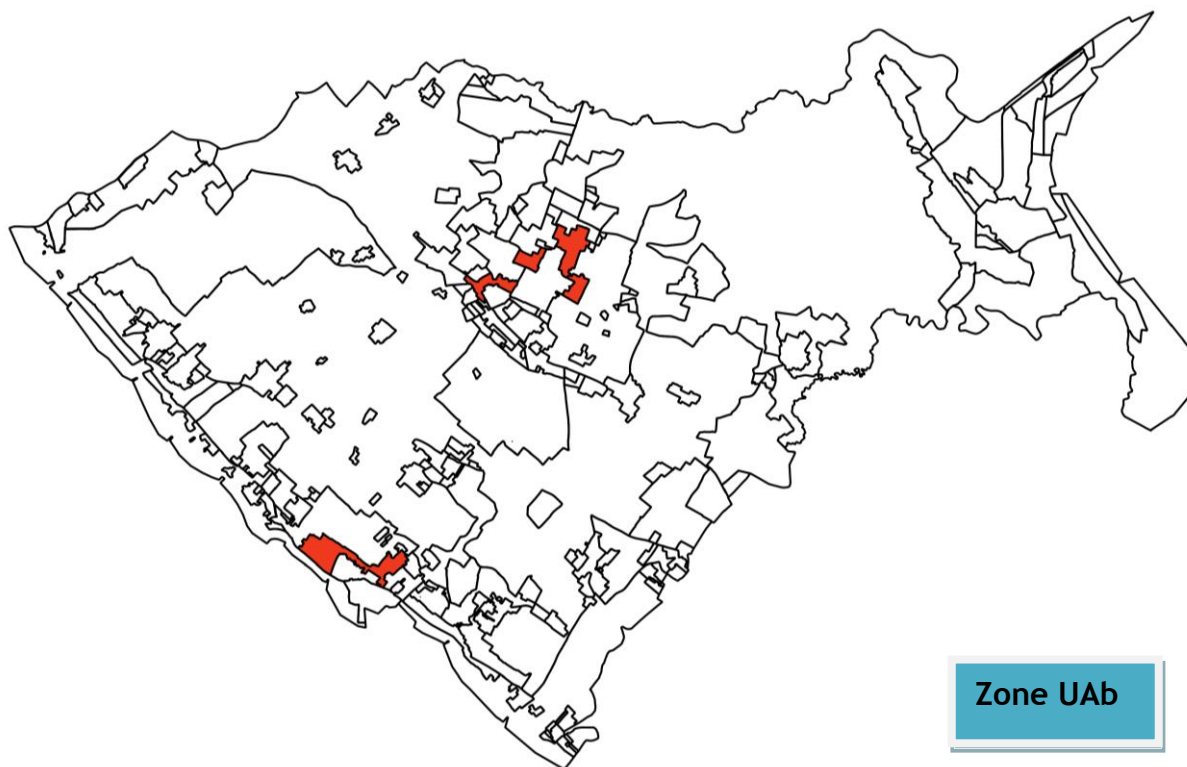
☞ **Dans ces secteurs densément urbanisés, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une des priorités du Plan Local d'Urbanisme.** Le règlement préconise ainsi le raccordement obligatoire des nouvelles constructions aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent. En absence de réseaux collectifs d'assainissement (ce qui est particulièrement marginal dans ce secteur), les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle et les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément aux normes en vigueur et aux exigences du schéma d'assainissement.

☞ **Dans ces zones à caractère patrimonial, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées.** L'article 11 a été travaillé de façon à favoriser le développement de constructions adaptées aux formes et proportions du bâti ancien voisin. Ainsi, des dispositions particulières s'appliquent aux façades, ouvertures, saillies, toitures, menuiseries et ferronneries, superstructures, locaux commerciaux et colorations, conformément aux préconisations de la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » du Pays Marennais Oléron. Les règles urbanistiques et architecturales ont été différenciées en fonction de leur visibilité ou non depuis le domaine public (ou espace à usage public). Ces dernières ont pour but à la fois, de préserver le patrimoine bâti local et de permettre le développement de formes architecturales plus contemporaines. Enfin, des dispositions particulières ont été affectées aux bâtiments à usage commercial, aux bâtiments annexes et aux clôtures.

### Les zones UAb

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 réglementées sous conditions.

**Cette zone couvre un peu plus de 42,3 ha.**



### Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↪ Les occupations du sol interdites sont relativement limitées. L'objectif est de favoriser le développement des centres villes de Saint-Pierre d'Oléron et de La Cotinière tant sur le plan économique (commerces et services ~~notamment en lien avec les dispositions du Document d'Aménagement Commercial -DAC- du SCoT du Pays Marennes-Oléron~~) que sur le plan de l'habitat.
- ↪ Néanmoins, dans ce secteur UAb, les implantations commerciales sont règlementées et limitées. Seules les constructions et installations destinées aux activités commerciales dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum (au total par opération).
- ↪ Ces secteurs sont entièrement desservis par les réseaux : une certaine densification est recherchée. Les règles d'implantation sont les mêmes qu'en zone UA.
- ↪ UAb : Il s'agit d'un secteur bénéficiant d'une situation stratégique (cœurs des centres urbains) et présentant des possibilités de développement : des dispositions en faveur de la mixité sociale ont été intégrées. Elles découlent de la Loi Engagement National pour le Logement et incitent à la création de logements à vocation sociale :
- ↪ Ainsi, dans la seule zone UA, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

*Toute opération de construction de 8 logements ou plus devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements 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 2000 m<sup>2</sup> 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.*

*Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de logement social ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions.*

Ces dispositions s'appliquent **également néanmoins** en cas de divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter du 21 octobre 2013.

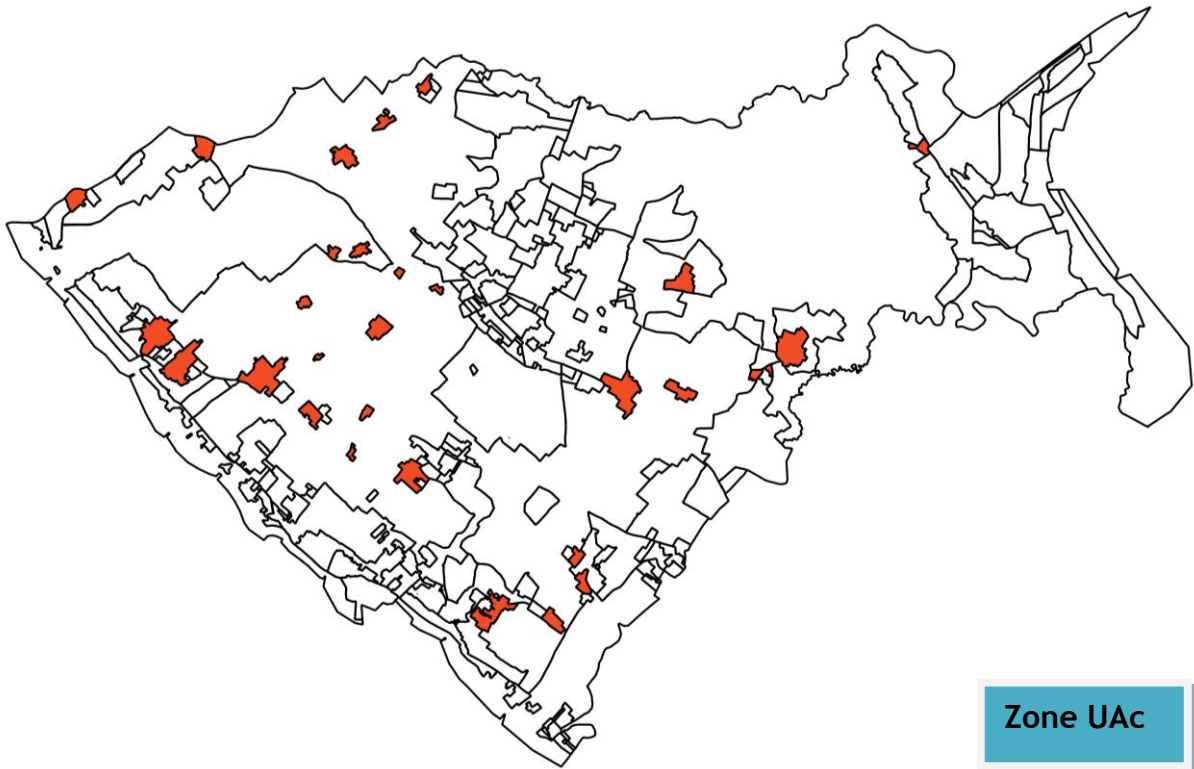
~~Cependant, cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'opérations successives dans la mesure où la première opération a répondu à cette obligation.~~

- ↪ **Dans ces secteurs densément urbanisés, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une des priorités du Plan Local d'Urbanisme.** Le règlement préconise ainsi le raccordement obligatoire des nouvelles constructions aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent. En absence de réseaux collectifs d'assainissement (ce qui est particulièrement marginal dans ce secteur), les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle et les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément aux normes en vigueur et aux exigences du schéma d'assainissement.
- ↪ **Dans ces zones à caractère patrimonial, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées.** L'article 11 a été travaillé de façon à favoriser le développement de constructions adaptées aux formes et proportions du bâti ancien voisin. Ainsi, des dispositions particulières s'appliquent aux façades, ouvertures, saillies, toitures, menuiseries et ferronneries, superstructures, locaux commerciaux et colorations, conformément aux préconisations de la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » du Pays Marennais Oléron. Les règles urbanistiques et architecturales ont été différenciées en fonction de leur visibilité ou non depuis le domaine public (ou espace à usage public). Ces dernières ont pour but à la fois, de préserver le patrimoine bâti local et de permettre le développement de formes architecturales plus contemporaines. Enfin, des dispositions particulières ont été affectées aux bâtiments à usage commercial, aux bâtiments annexes et aux clôtures.

### Les zones UAc

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 ».

**Cette zone couvre un peu plus de 103,6 ha.**



### Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↪ Les occupations du sol interdites sont relativement limitées. L'objectif est de conserver le caractère patrimonial et architectural des hameaux historiques de la commune de Saint-Pierre d'Oléron. Le but est de favoriser le développement des hameaux tant sur le plan économique (commerces et services notamment) que sur le plan de l'habitat.
- ↪ Ces secteurs sont entièrement desservis par les réseaux : une certaine densification est recherchée. Les règles d'implantation édictées sont les mêmes qu'en zone UA et UAb.
- ↪ UAc : Il s'agit d'un secteur bénéficiant d'une situation stratégique (cœurs des hameaux) et présentant des possibilités de développement : des dispositions en faveur de la mixité sociale ont été intégrées. Elles découlent de la Loi Engagement National pour le Logement et incitent à la création de logements à vocation sociale :
- ↪ Ainsi, dans la seule zone UAc, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

*Toute opération de construction de 8 logements ou plus devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements 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 2000 m<sup>2</sup> 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.*

*Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de logement social ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions.*

*Ces dispositions s'appliquent également néanmoins en cas de divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter 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 ces secteurs densément urbanisés, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une des priorités du Plan Local d'Urbanisme.** Le règlement préconise ainsi le raccordement obligatoire des nouvelles constructions aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent. En absence de réseaux collectifs d'assainissement, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle et les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément aux normes en vigueur et aux exigences du schéma d'assainissement.
- ↪ **Dans ces zones à caractère rurale et patrimonial, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées.** L'article 11 a été travaillé de façon à favoriser le développement de constructions adaptées aux formes et proportions du bâti ancien voisin. Ainsi, des dispositions particulières s'appliquent aux façades, ouvertures, saillies, toitures, menuiseries et ferronneries, superstructures, locaux commerciaux et colorations, conformément aux préconisations de la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » du Pays Marennais Oléron. Les règles urbanistiques et architecturales ont été différenciées en fonction de leur visibilité ou non depuis le domaine public (ou espace à usage public). Ces dernières ont pour but à la fois, de préserver le patrimoine bâti local et de permettre le développement de formes architecturales plus contemporaines. Enfin, des dispositions particulières ont été affectées aux bâtiments à usage commercial, aux bâtiments annexes et aux clôtures.

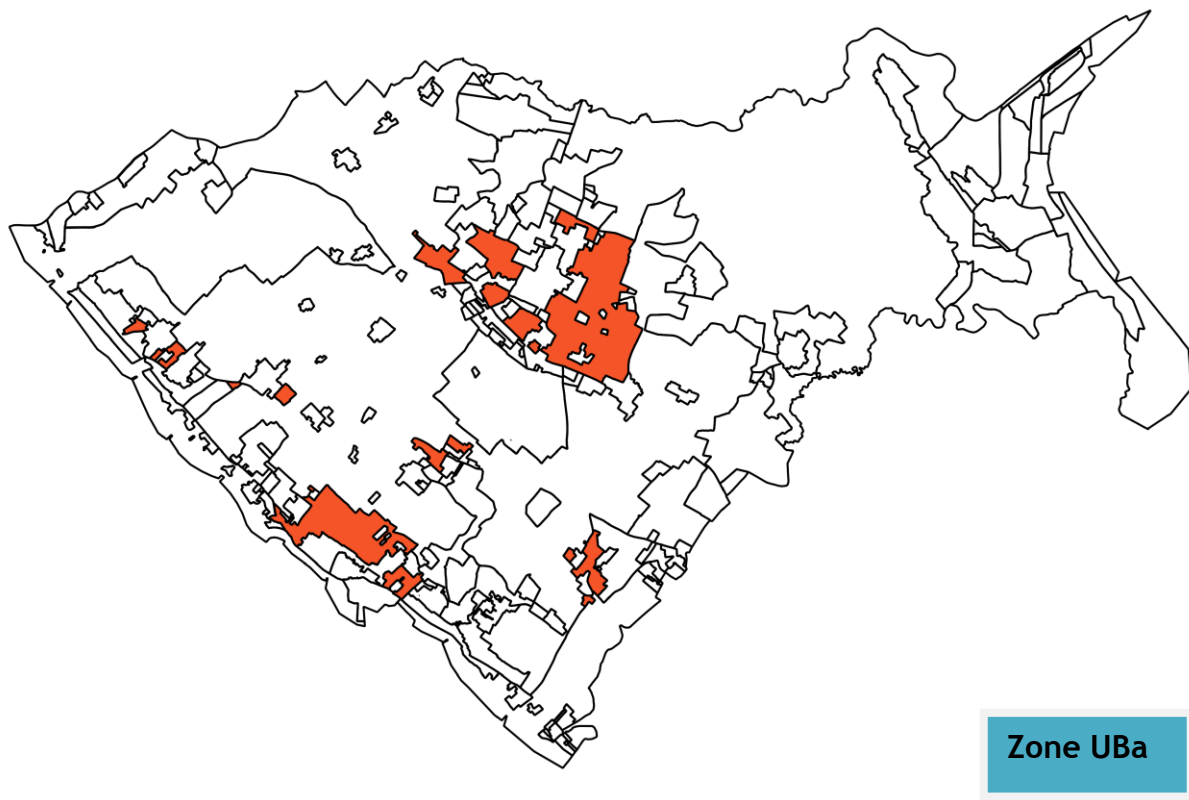
### Les zones UB

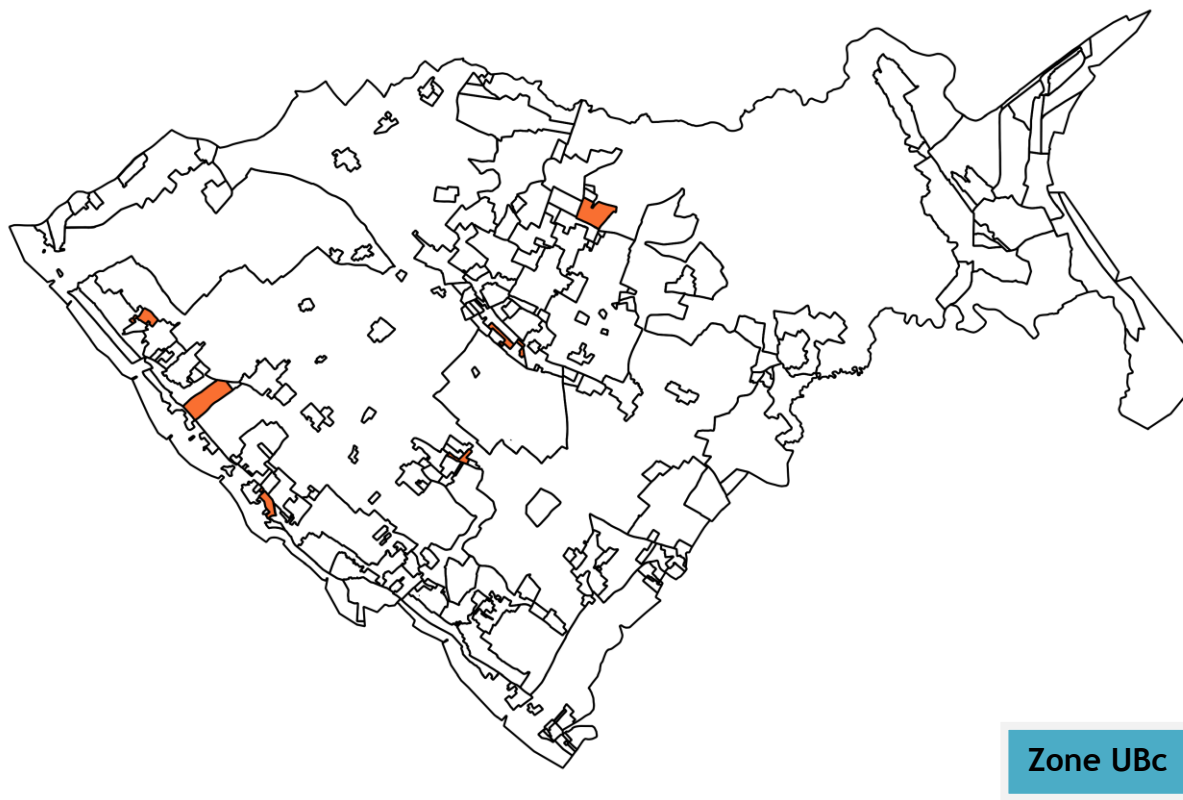
Cette zone de densité moyenne correspond aux villages et hameaux ainsi qu'aux extensions urbaines de ces dernières décennies autour des noyaux anciens, à vocation mixte ou d'habitation, dans lesquelles demeurent d'importantes capacités de développement urbain (extension et densification).

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. Sa vocation est avant tout résidentielle. **Cette zone couvre près de 211,7 ha.**
- **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. **Cette zone couvre près de 45,3 ha.**
- **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. **Cette zone couvre près de ~~23,8 ha.~~ 23,6 ha.**

**Cette zone couvre près de ~~280,6 ha.~~ 280,6 ha.**





**Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme**

- ↪ Les occupations du sol interdites sont relativement limitées. L'objectif est de favoriser le développement de ces secteurs sur le plan de l'habitat essentiellement.
- ↪ ~~En lien avec les dispositions du DAC du SCoT du Pays Marennes-Oléron,~~ Les nouvelles activités commerciales sont interdites, néanmoins, seule 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.
- ↪ Ces secteurs correspondent aux extensions urbaines anciennes et denses des centres urbains de Saint-Pierre d'Oléron et de La Cotinière : une densification intermédiaire est recherchée. Les règles d'implantation édictées visent à accueillir de nouvelles constructions de qualité à usage principalement résidentiel et à conserver une certaine densité tout en amorçant le développement d'un tissu plus aéré (UC) :

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	Coefficient d'Occupation du Sol (COS)	Hauteur maximale des constructions
UBa	Recul compris entre 0 et 5m	Sur deux limites (si façade du terrain < à 12 m.)	60 %	Sans objet	La hauteur est limitée à 6 m à l'égout.
UBb	OU implantation en	Sur une limite (si	40 %	Sans objet	Au-delà de la bande de 20m, la hauteur est

UBc	<p>continuité de l'existant (constructions accolées)</p> <p>OU retrait autorisé pour le maintien des boisements</p>	<p>de façade du terrain &gt; à 12 m.)</p>	30 %	Sans objet	<p>limitée en limite séparative et sur une largeur de 4 mètres depuis celle-ci ne doit pas excéder 4m au faitage.</p> <p>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 distance maximale de 10 mètres.</p>
-----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------	------	------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

↳ **UBa : Il s'agit d'un secteur bénéficiant d'une situation stratégique (cœurs ou continuités des centres urbains) et présentant des possibilités de développement : des dispositions en faveur de la mixité sociale ont été intégrées.** Elles découlent de la Loi Engagement National pour le Logement et incitent à la création de logements à vocation sociale

↳ **Dans la zone UB, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :**

*Toute opération de construction de 8 logements ou plus générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 600m<sup>2</sup> devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements 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 3200 m<sup>2</sup> 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.*

*Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de logement social ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions.*

*Ces dispositions s'appliquent également néanmoins en cas de divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter 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.~~*

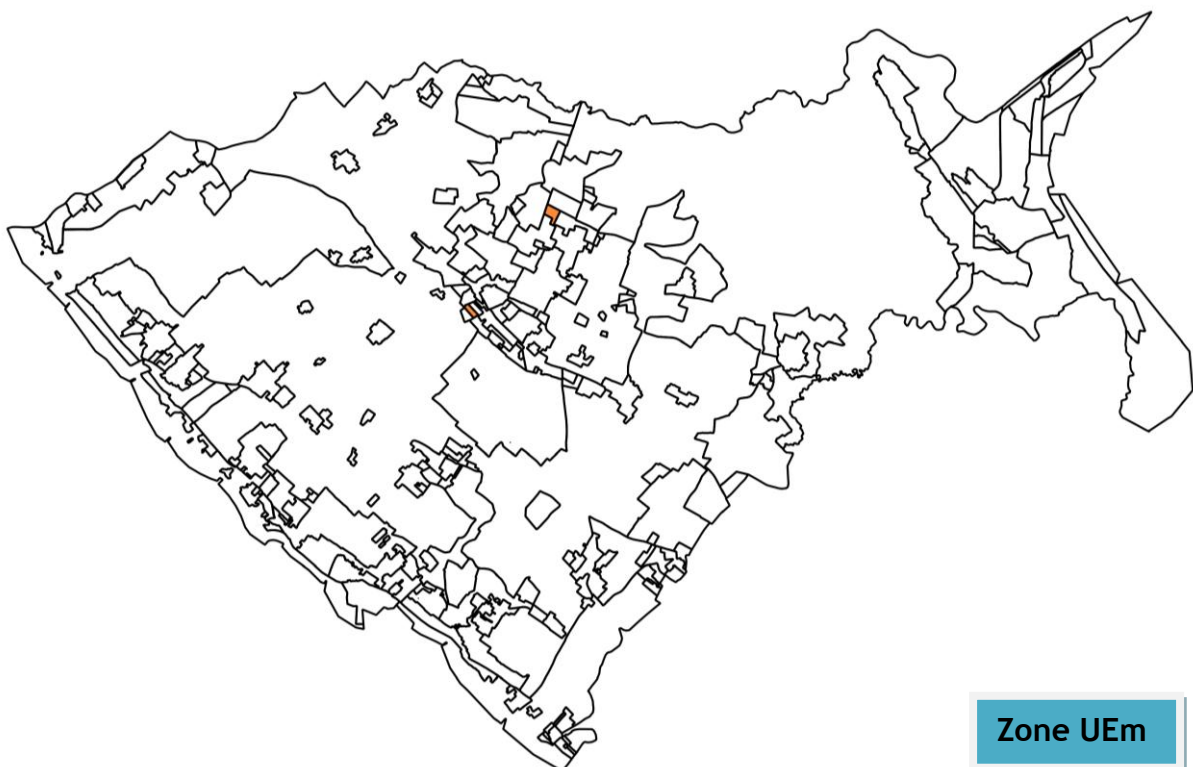
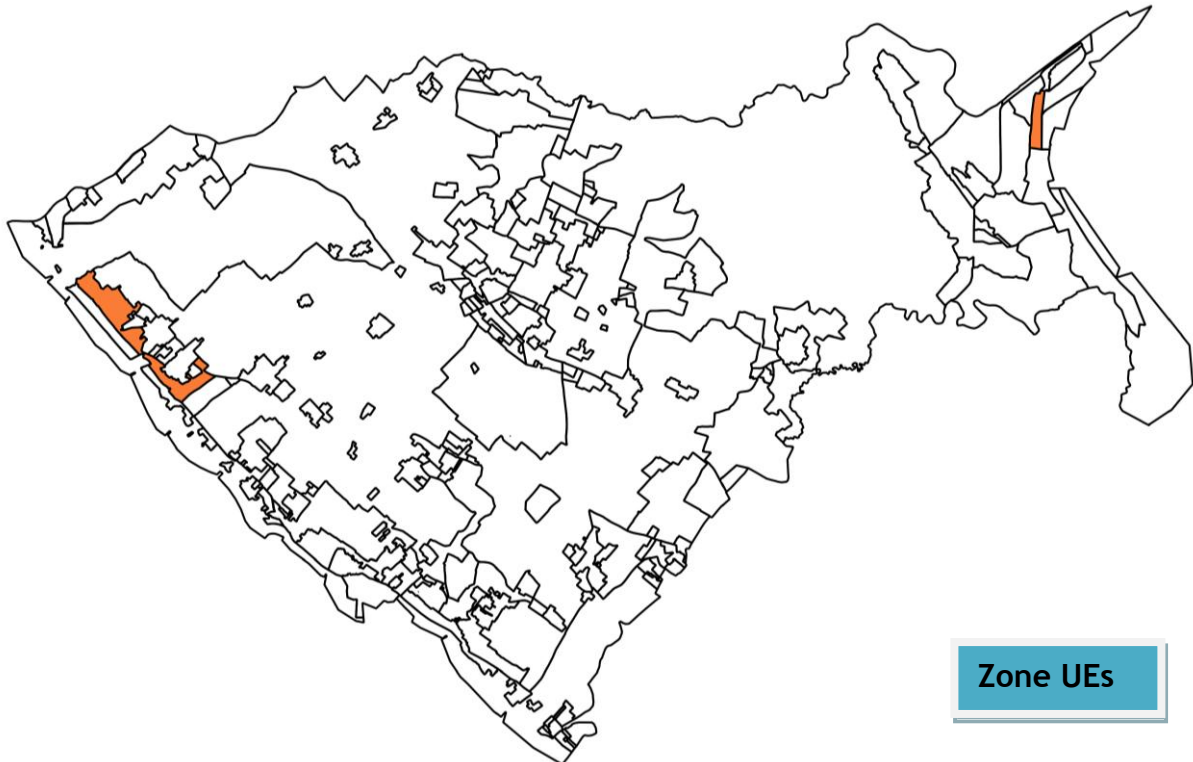
↳ **Dans ces secteurs urbanisés, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une fois encore une des priorités du Plan Local d'Urbanisme.** La gestion des eaux pluviales est identique à celle des zones UA.

↳ **UBb et UBc : Dans ces zones, les formes urbaines se distinguent par des constructions de type pavillonnaire et la densité y est moindre.** Toutefois, le caractère patrimonial, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées. L'article 11 a été travaillé de façon similaire à UBa (souci de cohérence dans les formes urbaines) et conformément aux préconisations de la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » du Pays Marennes Oléron. Les prescriptions architecturales des zones UBb et UBc sont moins strictes de manière à conserver les formes urbaines existantes.

## Les zones UC

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.

Cette zone couvre près de 36,1 ha.



## Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↪ Les occupations du sol sont limitées à un usage majoritairement résidentiel.
- ↪ Seules, 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.
- ↪ Ces secteurs résidentiels présentent un tissu urbain aéré : le maintien de cette structure est recherché. Les règles d'implantation sont plus contraignantes car elles visent à préserver le tissu de forme « pavillonnaire » sur des parcelles de taille moyenne et grande, à l'image de ce que sont ces quartiers aujourd'hui :

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	Coefficient d'Occupation du Sol (COS)	Hauteur maximale des constructions
UC	Un recul minimum de 5 m depuis la limite d'emprise des voies	Sur au moins une des deux limites séparatives OU retrait de 3 m minimum	25%	Sans objet	La hauteur est limitée à 3 m à l'égout.

- ↪ Il s'agit de secteurs présentant des possibilités de développement : des dispositions en faveur de la mixité sociale ont été intégrées comme en zone UB.
- ↪ Dans la zone UC, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

*Toute opération de construction de 8 logements ou plus générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 600m<sup>2</sup> devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements 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 3200 m<sup>2</sup> 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.*

*Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de logement social ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions.*

*Ces dispositions s'appliquent également néanmoins en cas de divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter 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 ces secteurs faiblement urbanisés, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une fois de plus une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. La gestion des eaux pluviales est identique à celle des zones UA et UB.
- ↪ Dans cette zone à caractère résidentiel, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées. L'article 11 a été travaillé de façon similaire à UA et UB (souci de cohérence dans les formes urbaines) et conformément aux préconisations de la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » du Pays Marennes Oléron.

Il est important de noter que, dans la zone UC, l'objectif n'est pas la densification mais le maintien des formes urbaines actuelles, qui correspondent à celles des maisons pavillonnaires. Ces secteurs, souvent situés dans des espaces sensibles d'un point de vue paysager et environnemental, méritent de n'accueillir de nouvelles constructions que par urbanisation des « dents creuses » ou scission de très grandes unités foncières. Les souhaits des élus est la préservation stricte de ces aménités. Certains secteurs UC sont également vulnérables face à un certain nombre de risques naturels, c'est la raison pour laquelle, la densification n'est pas recherchée.

## Les zones UE

~~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.~~

Cette zone **aux espaces réservés aux équipements d'intérêt collectif et services publics**. Cette zone doit donc recevoir des dispositions réglementaires relativement strictes, tout en restant adaptée aux différents usages de ces sites. Cette zone doit être lisible et plantée.

Elle comprend deux secteurs :

- ✓ **Le secteur UEs** : 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.
- ✓ **Le secteur UEm** : comprend le site de la future gendarmerie et la nouvelle caserne des pompiers.

Cette zone couvre environ ~~40,6 ha.~~ **13,1 ha.**



### **Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme**

↵ Les occupations du sol sont limitées aux installations, équipements publics et les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site.

↵ La zone est la seule sur la commune : les règles d'implantation favorisent donc la densité dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants et de dynamiser la vie locale :

	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Coefficient d'Occupation du Sol (COS)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
<b>UEs</b>	A l'alignement ou Retrait de 3 m. minimum	Soit sur une ou deux limites, soit en retrait de 3 m minimum	Non réglementé	Sans objet	Non réglementé
<b>UEm</b>		Soit en limites, soit en retrait avec un minimum de 3 mètres			

↵ A proximité immédiate du centre-ville de Saint-Pierre et inséré dans secteur urbanisé, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une fois de plus une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. La gestion des eaux pluviales est identique à celle des zones UA, UB et UC.

#### **La zone UG**

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 respectivement 2 caravanes, soit un total de 24 emplacements. Cette zone comprend 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.

**Cette zone couvre environ 1 ha.**





### Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↪ Les occupations du sol sont limitées au stationnement de caravanes qui constituent un habitat permanent, les locaux et bâtiments collectifs et un éventuel logement de fonction pour le gardien.
- ↪ La zone est réduite sur la commune : les règles d'implantation favorisent donc la densité dans le but de dynamiser l'économie locale :

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	Coefficient d'Occupation du Sol (COS)	Hauteur maximale des constructions
<b>UG</b>	A l'alignement ou Retrait de 3 m. minimum	Soit sur une ou deux limites, soit en retrait de 3 m minimum	Non réglementé	Sans objet	3 mètres au faîtage

- ↪ Dans ce secteur, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une fois de plus une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. La gestion des eaux pluviales est identique à celle des zones U.
- ↪ Dans cette zone, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions ont été travaillées. 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'article 11 intègre « avec souplesse » les préconisations de la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » du Pays Marennes Oléron.

## Les zones UP

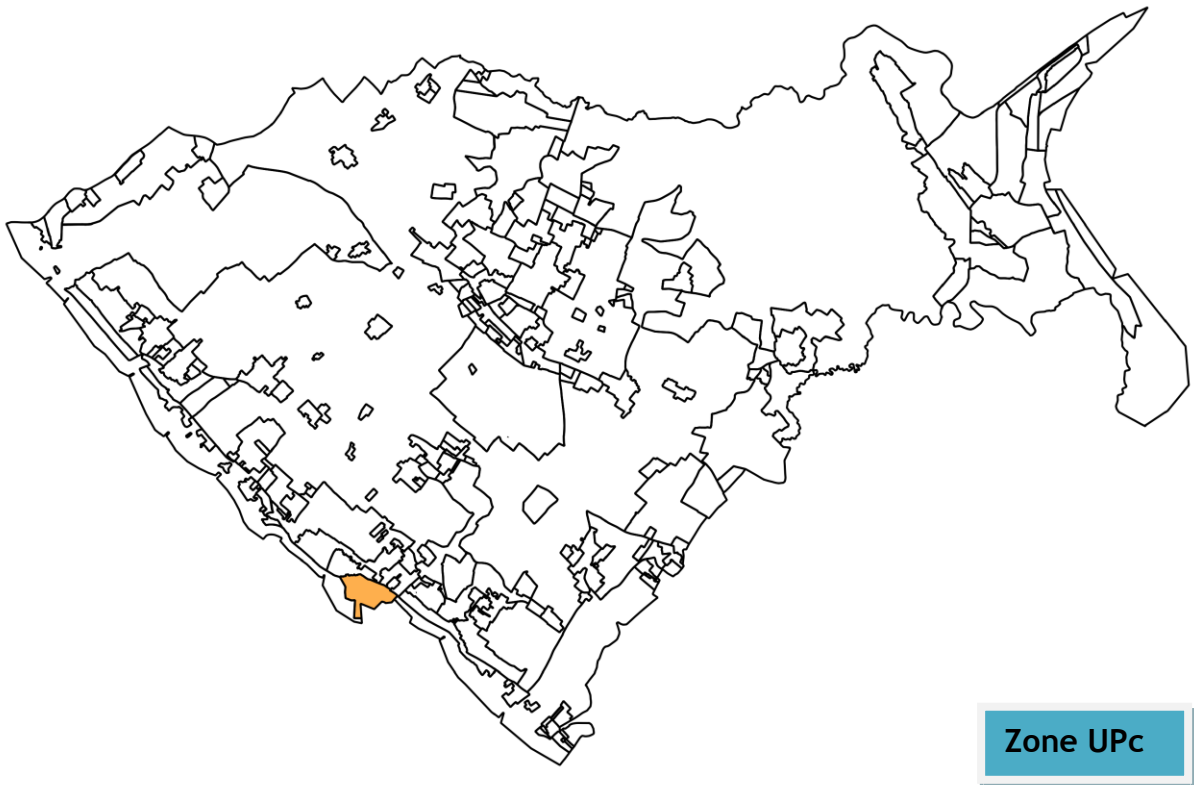
Ces zones sont destinées à la réalisation d'installations liées à l'activité portuaire et au développement de l'activité et des produits de la pêche, de l'ostréiculture ou de l'aquaculture.

Situées aux deux extrémités de la commune, l'une sur le secteur de La Cotinière et la seconde sur le secteur de La Perrotine, elles ont une visibilité directe avec le littoral, c'est pourquoi elles doivent être lisibles et leur qualité patrimoniale doit être absolument conservée (notion de « vitrine économique »).

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. **Cette zone couvre environ 12,8 ha.**
- **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. **Cette zone couvre environ 4,4 ha.**

**Cette zone couvre environ 17,2 ha.**





Zone UPp

### Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↪ Les occupations du sol sont limitées aux activités portuaires et au développement de l'activité et des produits de la pêche.
- ↪ Les zones sont réduites sur la commune : les règles d'implantation favorisent donc la densité dans le but de dynamiser l'économie locale :

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	Coefficient d'Occupation du Sol (COS)	Hauteur maximale des constructions
UPc	En fonction des caractéristiques techniques liées à l'occupation envisagée		Non réglementé	Sans objet	7,50 mètres au faîtage
UPp			50 %		

- ↪ Dans ces secteurs, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une fois de plus une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. La gestion des eaux pluviales est identique à celle des zones U.
- ↪ Dans cette zone à vocation économique, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions ont été travaillées. La présence de bâtiments portuaires et de cabanes ostréicoles typiques du patrimoine local et de l'identité de l'île d'Oléron constituent indéniablement, un atout qui participe à l'attractivité de la commune et la qualité du cadre de vie de ses habitants. L'article 11 intègre « avec souplesse » les préconisations de la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » du Pays Marennes Oléron.

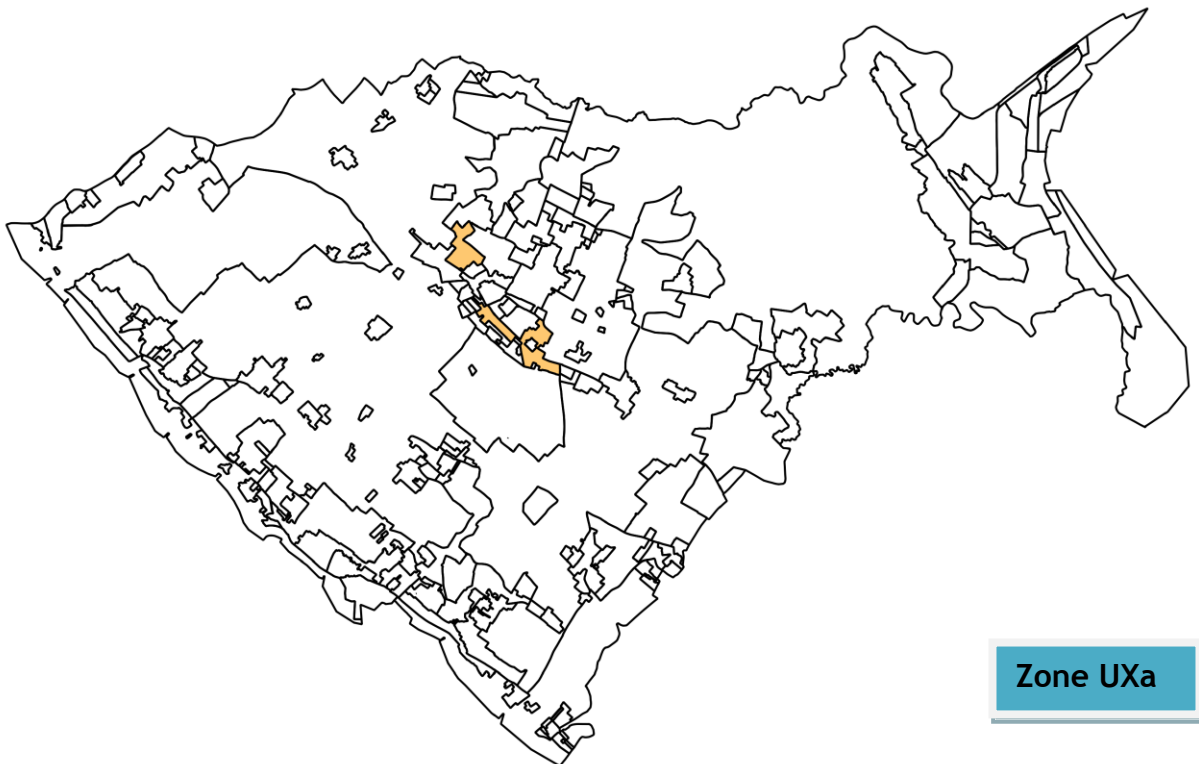
## Les zones UX

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 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. **Cette zone couvre environ ~~28,5 ha.~~ 24,8 ha.**
- Le secteur UXb, concerne tous les autres bâtiments d'activités artisanales et industrielles et notamment ceux situés dans la zone artisanale de l'Oumière et ceux situés dans le secteur des « Mirouelles ». **Cette zone couvre environ ~~14,8 ha.~~ 17,6 ha.**

Cette zone couvre environ ~~43,3 ha.~~ 42,5 ha.





### Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↪ Les occupations du sol sont limitées aux activités artisanales, commerciales et industrielles.
- ↪ Les zones sont relativement nombreuses sur la commune : les règles d'implantation favorisent donc la densité dans le but de dynamiser l'économie locale :

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	Coefficient d'Occupation du Sol (COS)	Hauteur maximale des constructions	Hauteur maximale des constructions
UXa	En retrait de 4 m minimum depuis la limite d'emprise des voies	Soit sur une ou deux limites, soit en retrait de 4 m minimum	60 %	Sans objet	6,50 m à l'égout et 9m à l'acrotère	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.
UXb						

- ↪ Dans ces secteurs urbanisés, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une fois de plus une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. La gestion des eaux pluviales est identique à celle des zones UA, UB, UC, UE, UG et UP.
- ↪ Dans ces zones à vocation économique, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions ont été travaillées. L'article 11 intègre « avec souplesse » les préconisations de la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » du Pays Marennes Oléron. La végétalisation des espaces libres et des abords des zones UX ont fait l'objet d'une réflexion.

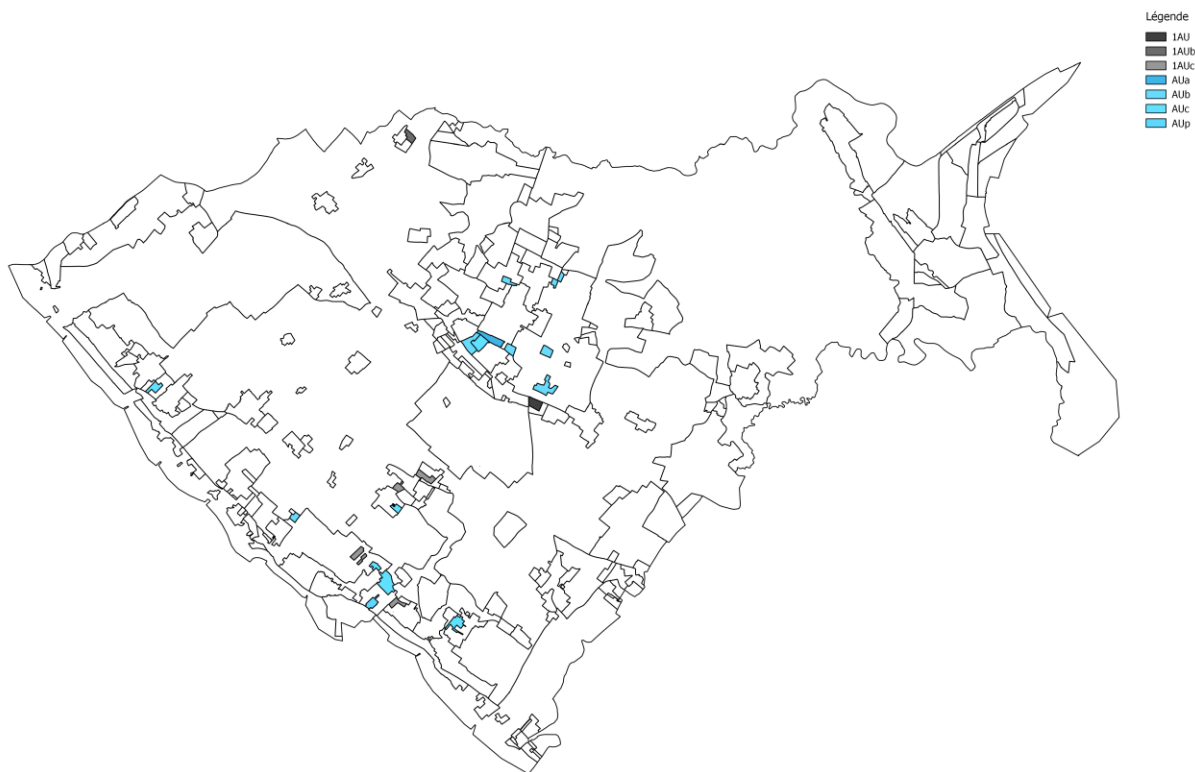
### □ Les choix relatifs aux zones à urbaniser

Ces zones correspondent à des zones à urbaniser à court, moyen ou long terme. L'urbanisation des constructions à usage d'habitation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements et réseaux internes prévus dans ces zones.

Elles couvrent en tout plus de ~~28,4 ha~~ **26,5 ha**, soit ~~0,68%~~ **0,64%** sur l'ensemble du territoire communal.

Le Plan Local d'Urbanisme retient 2 types de zones à urbaniser :

- **AU** : zones à urbaniser à court terme, destinées à accueillir différentes formes d'habitat.
- **1AU** : zones à urbaniser à moyen et long terme qui ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.



### La zone AU (ouvertes)

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, ...). Sa vocation principale est la création de logements.

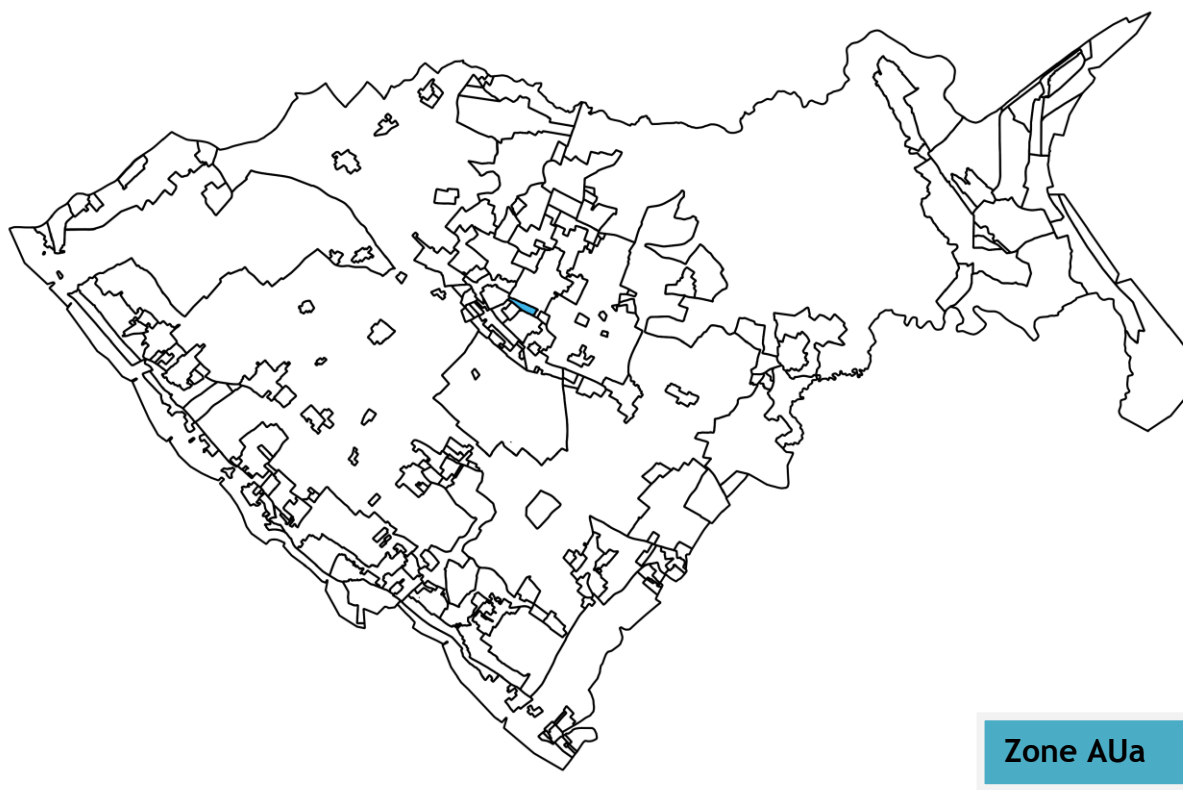
Elle est située au cœur ou en continuité d'espaces urbanisés, principalement autour des secteurs U, notamment autour des centres de Saint-Pierre et La Cotinière.

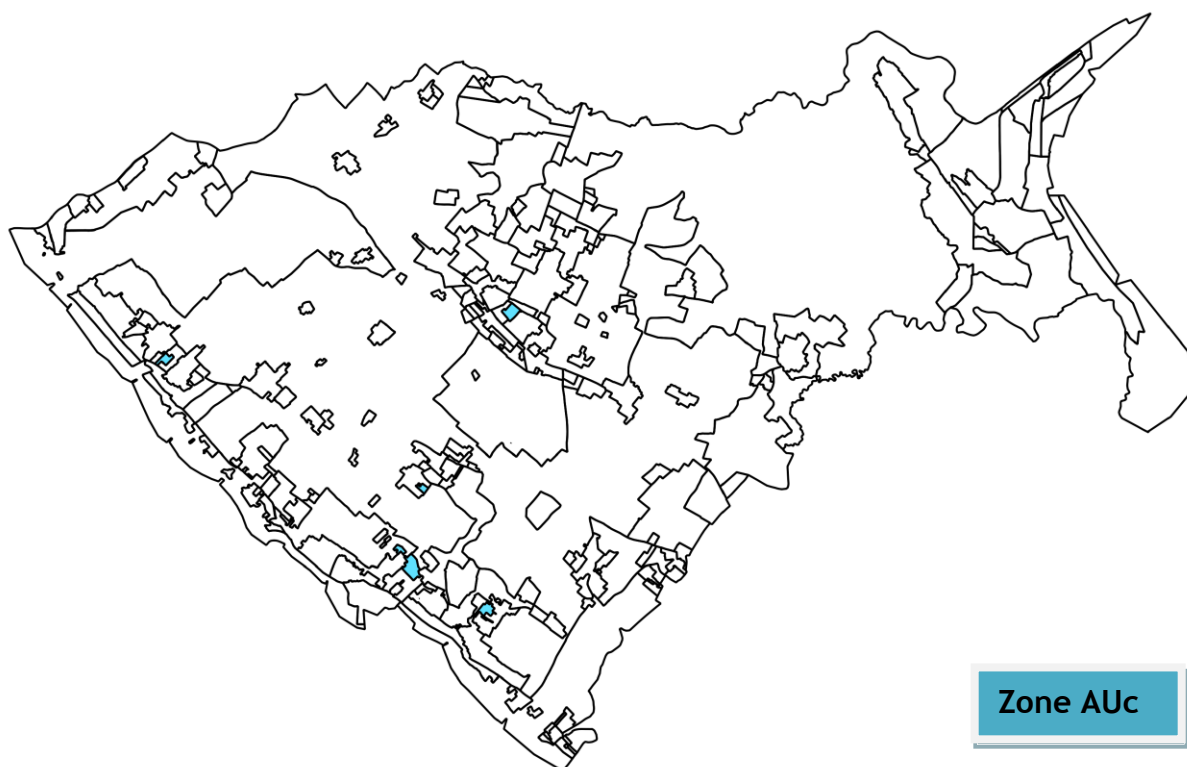
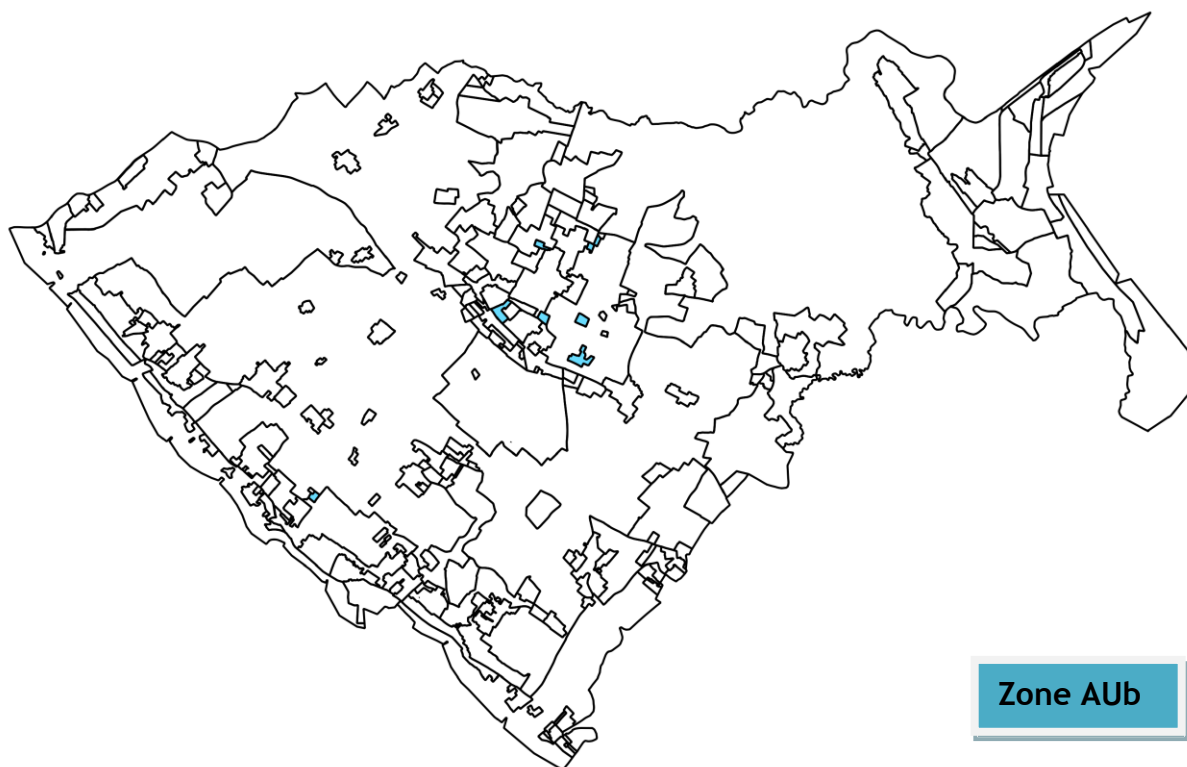
En fonction de la vocation, 4 secteurs sont identifiés :

- **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. **Cette zone couvre environ 1,8 ha.**
- **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. **Cette zone couvre environ ~~8,9 ha.~~ 8,6 ha.**
- **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 Côtinière, occupé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne pour lequel le PLU propose un maintien de la forme urbaine. **Cette zone couvre environ ~~5,8 ha.~~ 8,6 ha.**
- **Le secteur AUp** est réservé 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. **Cette zone couvre environ 1 ha.**

Zones à Urbaniser (AU)	26,5
AUa	1,8
AUb	8,6
AUc	8,6
AUp	1,0
1AU	1,4
1AUb	0,9
1AUc	4,2

**Cette zone couvre environ ~~17,5 ha.~~ 20 ha.**









### Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↪ Dans les seuls secteurs AUa et AUb, les occupations du sol interdites sont relativement limitées. L'objectif est de favoriser le développement de ces secteurs tant sur le plan économique (commerces et services notamment) que sur le plan de l'habitat. Les nouvelles activités commerciales sont interdites dans l'ensemble de la zone AU, ~~conformément aux dispositions du DAC du SCoT du Pays Marennes-Oléron~~. Seuls deux secteurs font l'objet d'une dérogation, où les activités commerciales sont autorisées. Il s'agit de la zone AUa située à proximité immédiate du centre-ville (Rue du Colonel Durand) et la zone AUb (parcelle section AC n° 175).
- ↪ Ces secteurs (zones AUa et AUb) sont situés à la jonction entre les espaces urbanisés les plus denses et les espaces urbanisés pavillonnaires : un effet de « gradation » des formes urbaines est donc recherché. Les règles d'implantation sont proches de celles des zones UA, UBa et UBb car elles visent à assurer une « couture » urbaine entre le noyau urbain dense et l'habitat pavillonnaire diffus.
- ↪ Dans le seul secteur AUc, l'occupation du sol est limitée à un usage exclusivement résidentiel (type UC). Ce secteur résidentiel présente un tissu urbain aéré : le maintien de cette structure est recherché. Les règles d'implantation sont plus contraignantes car elles visent à préserver le tissu de forme « pavillonnaire » sur des parcelles de taille moyenne et grande, à l'image de ce que sont ces quartiers aujourd'hui.
- ↪ La zone AUp 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. Le règlement de la zone s'appuie sur la réglementation de la zone UP du PLU de Saint-Pierre d'Oléron.

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	Coefficient d'Occupation du Sol (COS)	Hauteur maximale des constructions	
AUa	A l'alignement ou un recul compris entre de 0 à 5 m depuis la limite d'emprise des voies	Sur deux limites (si façade du terrain < à 12 m.) Sur une limite (si façade du terrain > à 12 m.)	Non réglementé	Sans objet	8,5 m à l'égout	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, 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
AUb	50 %		Sans objet	6,5 m à l'égout		
AUc	recul compris entre de 0 à 5 m depuis la limite d'emprise des voies		40 %	Sans objet	5 m à l'égout	
AUp	Recul de 5 mètres minimum	Sur au moins une des deux limites séparatives En cas de retrait depuis la limite séparative, recul de 3 mètres minimum	Non réglementé	Sans objet	7,5 mètres au faitage	

↳ La zone « AU » : Il s'agit de secteurs bénéficiant d'une situation stratégique (cœurs ou continuités des centres urbains) et présentant des possibilités de développement : des dispositions en faveur de la mixité sociale ont été intégrées. Elles découlent de la Loi Engagement National pour le Logement et incitent à la création de logements à vocation sociale :

↳ Dans la zone AU, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

**Dans les secteurs AUa :**

Toute opération de construction de 8 logements et plus générant une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de 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 600m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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.

*Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de logement social ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions.*

Ces dispositions s'appliquent **également néanmoins** en cas de divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter 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 ces secteurs à urbaniser, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une fois de plus une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. La gestion des eaux pluviales est identique à celle des zones U.
- ↪ Dans ces zones à caractère résidentiel, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées. L'article 11 a été travaillé de façon similaire à celle des zones U (souci de cohérence dans les formes urbaines) et conformément aux préconisations de la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » du Pays Marennais Oléron.
- ↪ Il est important de noter que, dans les zones AU, l'objectif est la recherche d'une harmonie et d'un équilibre entre les formes urbaines existantes et antagonistes que sont les centres urbains de Saint-Pierre d'Oléron et de La Cotinière et l'habitat diffus. Des orientations spécifiques d'aménagement ont été réalisées sur chacun de ces secteurs. Ce choix communal a vocation à élaborer de réels plans d'aménagement sur ces différents secteurs, afin de bénéficier de marges de manœuvre plus importantes sur le devenir de ces secteurs.

**La zone 1AU**

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Ce secteur correspond aux extensions en continuité du bourg (après urbanisation des zones AU ou reprise du calendrier d'ouverture à l'urbanisation).

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.

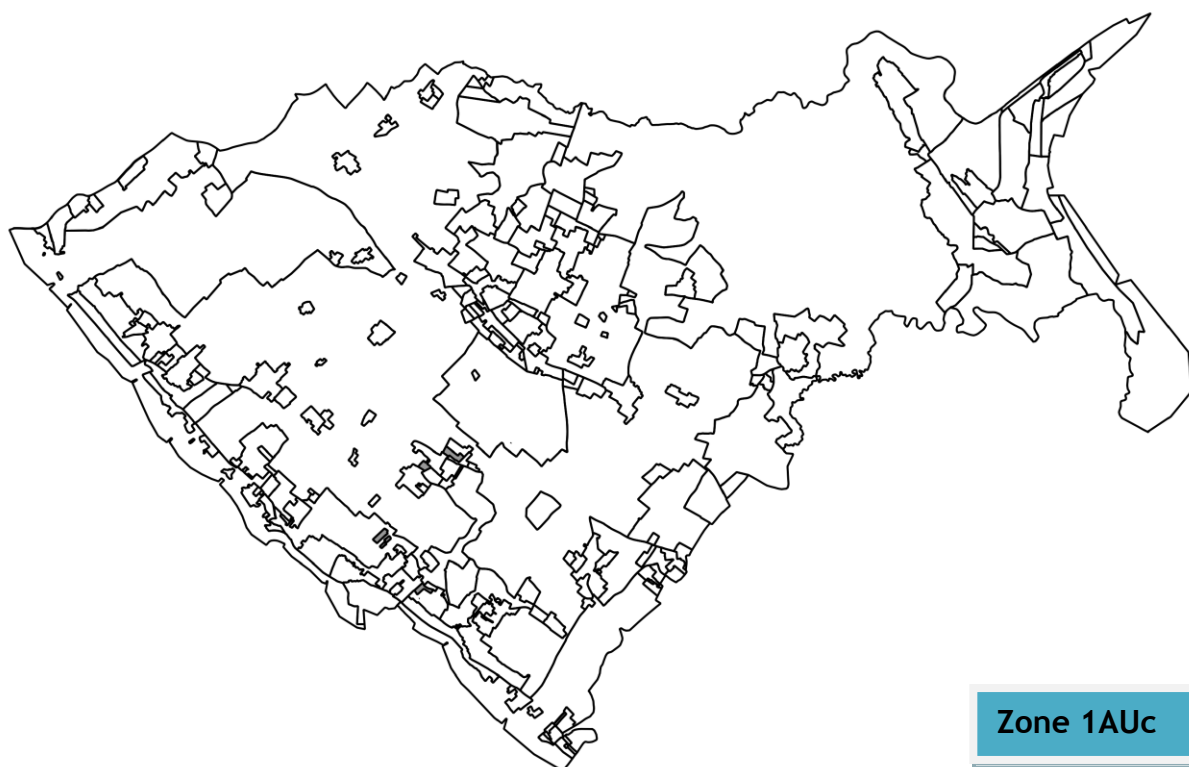
L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain.

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

- **Le secteur 1AU** 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. **Cette zone couvre environ ~~3,1 ha~~ 1,4 ha.**
- **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. **Cette zone couvre environ ~~2,5 ha~~ 0,9 ha.**
- **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. **Cette zone couvre environ ~~5,3 ha~~ 4,2 ha.**

Cette zone couvre ~~10,9 ha~~ 6,5 ha.





### **Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme**

↔ 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. Située dans des secteurs stratégiques, sa vocation est avant tout résidentielle.

#### □ 4.2.3 Les choix relatifs aux zones agricoles

Les zones agricoles identifient et protègent les parties du territoire communal liées aux pratiques agricoles, ostréicoles et aquacoles ou reconnues pour la valeur agronomique ou biologique de leur sol. Ces zones sont soumises à une réglementation stricte qui assure leur préservation à long terme.

**Elles couvrent 2342,1 ha, ce qui représente environ 56,2% du territoire communal.** Un équilibre s'instaure entre les zones urbaines et les zones agricoles, ménageant des unités foncières qui facilitent l'exploitation des marais notamment.

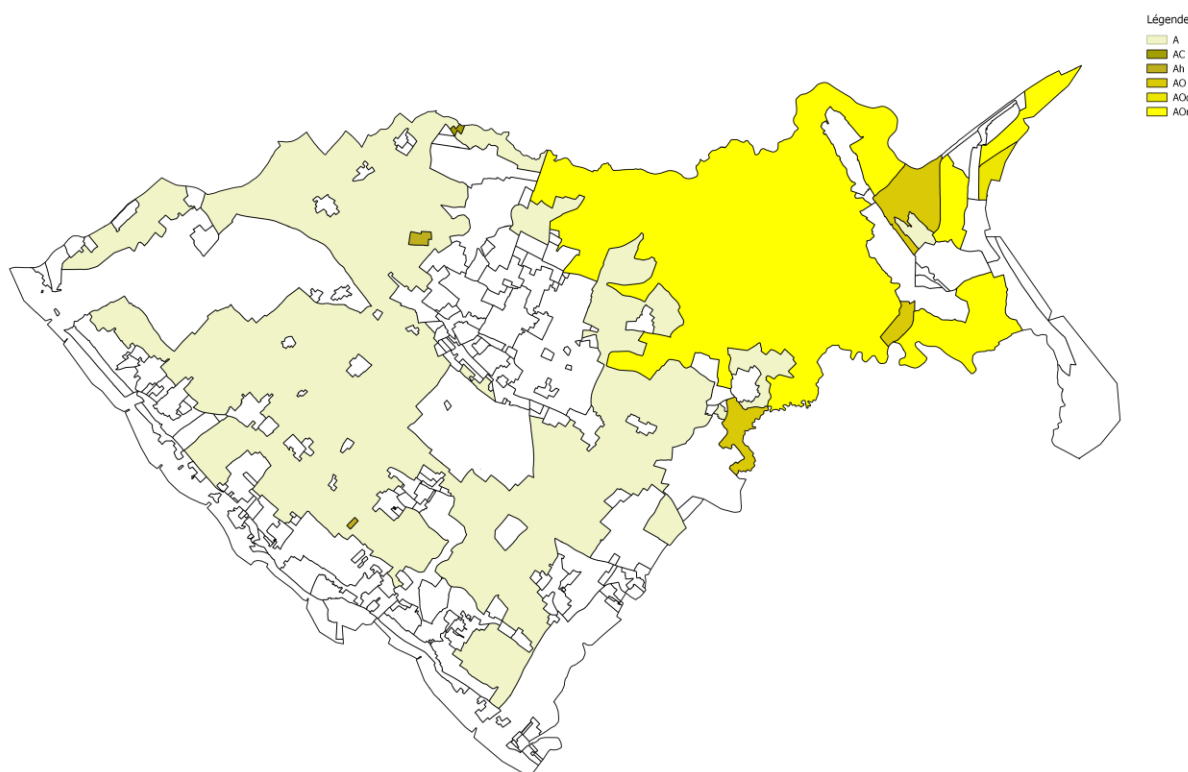
Le Plan Local d'Urbanisme retient 6 types de zones agricoles :

- **A** : secteur agricole
- **Ah** : secteur lié à l'activité hippique
- **Ac** : secteur lié à l'activité de chenil
- **Ao** : secteur lié à l'activité aquacole
- **Aor** : secteurs ostréicoles remarquables
- **Aod** : correspond au site de Fort-Royer (Domaine Public Maritime faisant l'objet d'une concession)

Zones Agricoles (A)	2 342,1
A	1 435,8
AC	0,9
AO	64,8
AOd	9,3
AOr	827,7
Ah	3,7

La quasi-totalité des zones agricoles est protégée au regard de la Loi Littoral (zones AOR). Les anciens marais salants ont été transformés pour l'activité ostréicole (claires). Ce paysage ordonné est marqué par la présence de l'eau (chenaux) ainsi que par une faune et une flore d'intérêt. L'homme est présent en filigrane dans ces paysages, à la fois de façon physique (cabanes ostréicoles, pêche, appontements, ...) et imaginaire (ordonnancement des claires et aménagements hydrauliques, ...). Sa présence est nécessaire au maintien de ces paysages mais doit être contrôlée (limiter notamment le développement des logements de loisirs familiaux sur terrains privés et la fermeture des paysages).

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 6 secteurs :

- **Le secteur A** est destiné à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitations dans un périmètre restreint. **Cette zone couvre au total 1 435,8 ha.**
- **Le secteur Ah** est caractérisée comme étant un espace lié à l'activité hippique pouvant recevoir une installation classée soumise à autorisation liée aux activités hippiques. **Cette zone couvre au total 3,7 ha.**
- **Le secteur Ac** est destiné à l'activité de chenil et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de cette activité uniquement. Cette zone couvre au total **0,9 ha.**
- **Le secteur AO** est destiné à accueillir des bâtiments liés et nécessaires à l'activité aquacole est autorisée, et présentant un risque de submersion identifié par le Plan de Préventions des Risques. Cette zone couvre au total **64,8 ha.**
- **Le secteur AOR** est destiné à l'activité ostréicole et aquacole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitants. Cette zone est considérée comme « remarquable » au sens de la Loi Littoral et fait l'objet d'une attention particulière (article L.146-6 du Code de l'Urbanisme). Cette zone couvre au total **827,7 ha.**
- **Le secteur 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. Cette zone couvre au total **9,3 ha.**

**Cette zone couvre au total 2 342,1 ha (tous secteurs confondus).**

### Les zones A

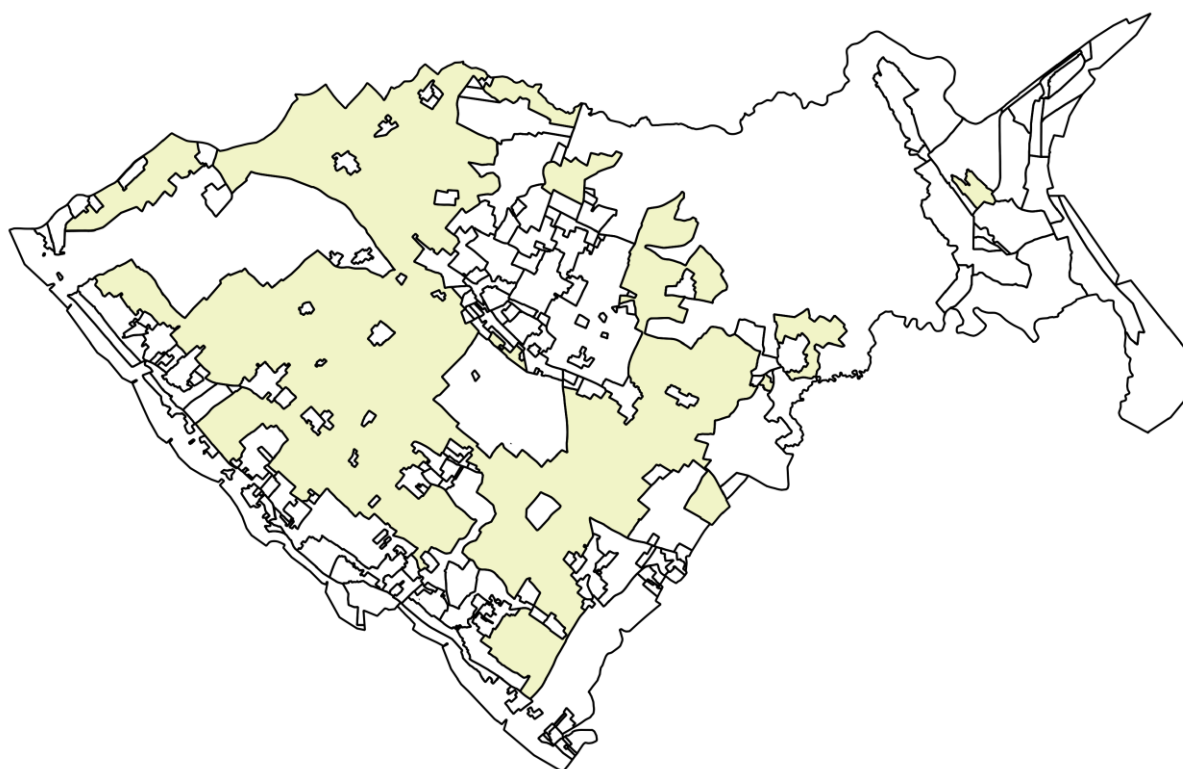
La zone A est destiné à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitations dans un périmètre restreint.

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	Coefficient d'Occupation du Sol (COS)	Hauteur maximale des constructions
A	En retrait : - 10 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux et d'exploitation - 15 m des RD - 75 m de la RD 734 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres minimum de l'axe pour les constructions à usage agricole	Soit sur au moins une des deux limites séparatives ou en retrait de 4 m minimum	Non réglementé	Sans objet	5 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation 8 mètres au faîtage pour les bâtiments agricoles. 3 mètres au faîtage pour les abris pour animaux de loisirs

### Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↪ **Le secteur A recouvre les espaces agricoles susceptibles d'accueillir des bâtiments liés et nécessaires à ces activités.** Les bâtiments à usage d'habitation sont également autorisés dans la zone, à condition qu'elles soient implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante :  
 « **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 m<sup>2</sup> de surface de plancher par foyer d'exploitants (en un ou plusieurs sites).** »
- ↪ **Le règlement limite la superficie des constructions à usage d'habitation, notamment pour limiter l'impact paysager et éviter le mitage de l'espace agricole.**
- ↪ **Dans ces secteurs à vocation agricole, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une fois de plus une des priorités du Plan Local d'Urbanisme.** La gestion des eaux pluviales est identique à celle des zones U et AU.
- ↪ **Dans cette zone à caractère rural, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées.** L'article 11 a été travaillé de façon similaire aux zones U (souci de cohérence dans les formes urbaines) et conformément aux préconisations de la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » du Pays Marennes Oléron.
- ↪ **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.





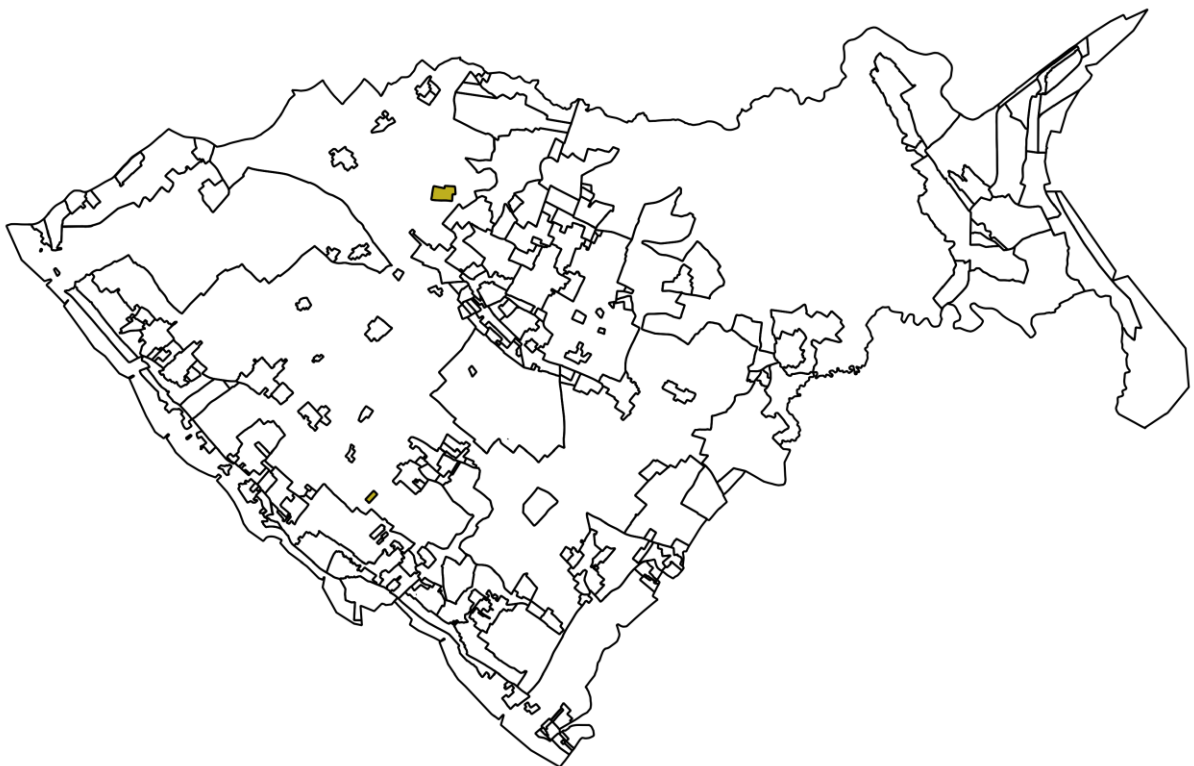
### Les zones Ah

La zone Ah est destinée à l'activité hippique et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de cette activité uniquement

	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Coefficient d'Occupation du Sol (COS)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
<b>Ah</b>	En retrait : - 10 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux et d'exploitation - 15 m des RD - 75 m de la RD 734 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres minimum de l'axe pour les constructions à usage agricole	Soit sur au moins une des deux limites séparatives ou en retrait de 4 m minimum	Non réglementé	Sans objet	8 mètres au faitage pour les bâtiments agricoles.

## Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↵ Le secteur Ah recouvre les espaces susceptibles d'accueillir des bâtiments liés à l'activité hippique. Les bâtiments à usage d'habitation sont interdits, cependant seules sont autorisées les installations, les constructions et les équipements liés à cette activité.
- ↵ Dans ces secteurs à vocation agricole et « touristique », la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une fois de plus une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. La gestion des eaux pluviales est identique à celle des zones U et AU.
- ↵ Dans cette zone à caractère rural, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées. L'article 11 a été travaillé de façon similaire aux zones U (souci de cohérence dans les formes urbaines) et conformément aux préconisations de la *Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » du Pays Marennes Oléron*.
- ↵ 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.



### La zone Ac

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).

## Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

↗ Le secteur Ac est situé en zone R2a du PPRn « île d'Oléron » (zone où l'inconstructibilité est la règle générale). Le zonage a vocation à reconnaître l'activité de chenil existante à la date d'approbation du PLU.



### Les zones Ao

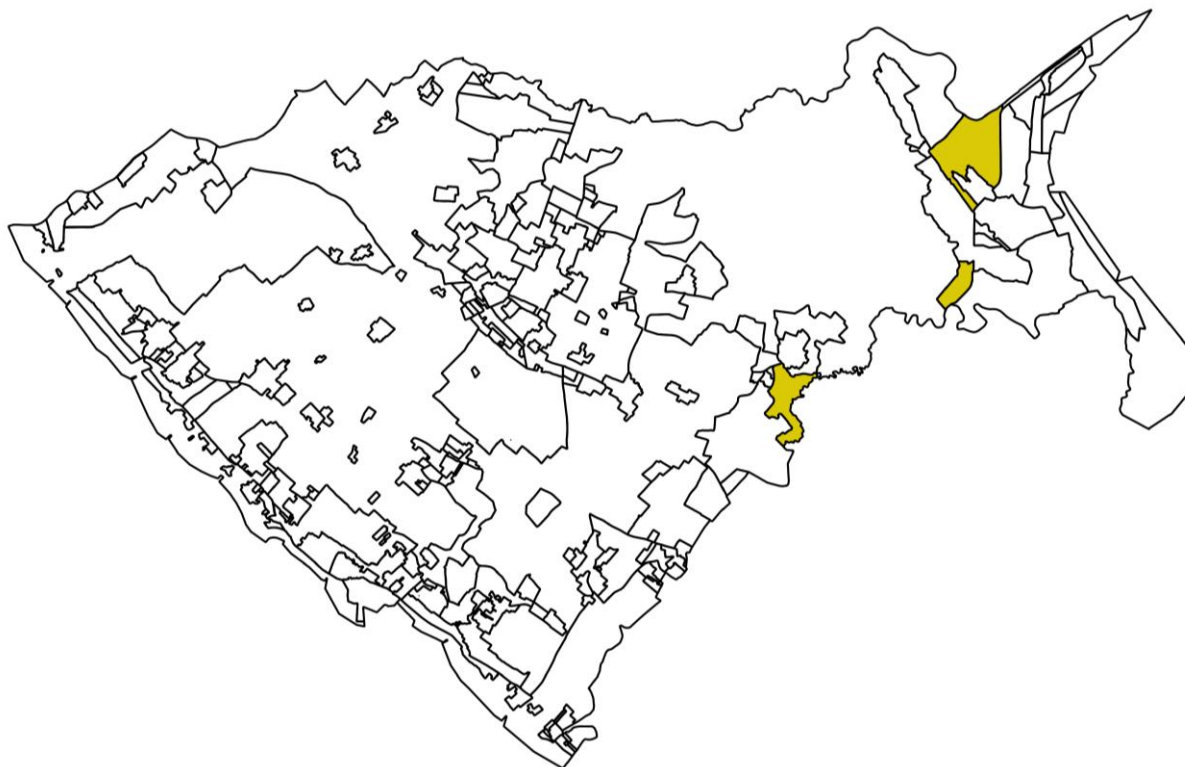
La zone Ao est destinée à accueillir les bâtiments liés et nécessaires à l'activité aquacole. Elle présente un risque de submersion identifié par le Plan de Préventions des Risques.

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	Coefficient d'Occupation du Sol (COS)	Hauteur maximale des constructions
Ao	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dans la continuité du bâti existant</li> <li>- 10 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux</li> <li>- 15 m des RD</li> </ul>	En fonction des caractéristiques techniques et contraintes naturelles du site	<p>200 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pour les installations, constructions et réhabilitation de bâtiment pour le stockage du matériel directement liée aux activités professionnelles ostréicoles, salicoles, aquacoles.</p> <p>L'emprise maximale au sol des constructions à usage salicole est fixée à 18 m<sup>2</sup>, s'il s'agit d'une construction d'un autre usage que le stockage.</p>	Sans objet	5,50 m au faitage

## Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

↗ Le classement en secteur Ao permet de protéger les anciens marais salants remarquables au sens de la Loi Littoral. Dans cette zone, il est fait obligation de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques, notamment celles liées à la submersion marine.

- ↵ Le règlement est relativement souple, il fixe néanmoins une règle de hauteur maximale de 5,50 m au faîtage pour les constructions à usage ostréicole et aquacole. Par ailleurs, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 15m par rapport à l'axe des RD et 10m par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux.
- ↵ Dans la seule zone Ao, tous les bâtiments autorisés sont strictement limités dans leur occupation de l'espace.



### Les zones AOr

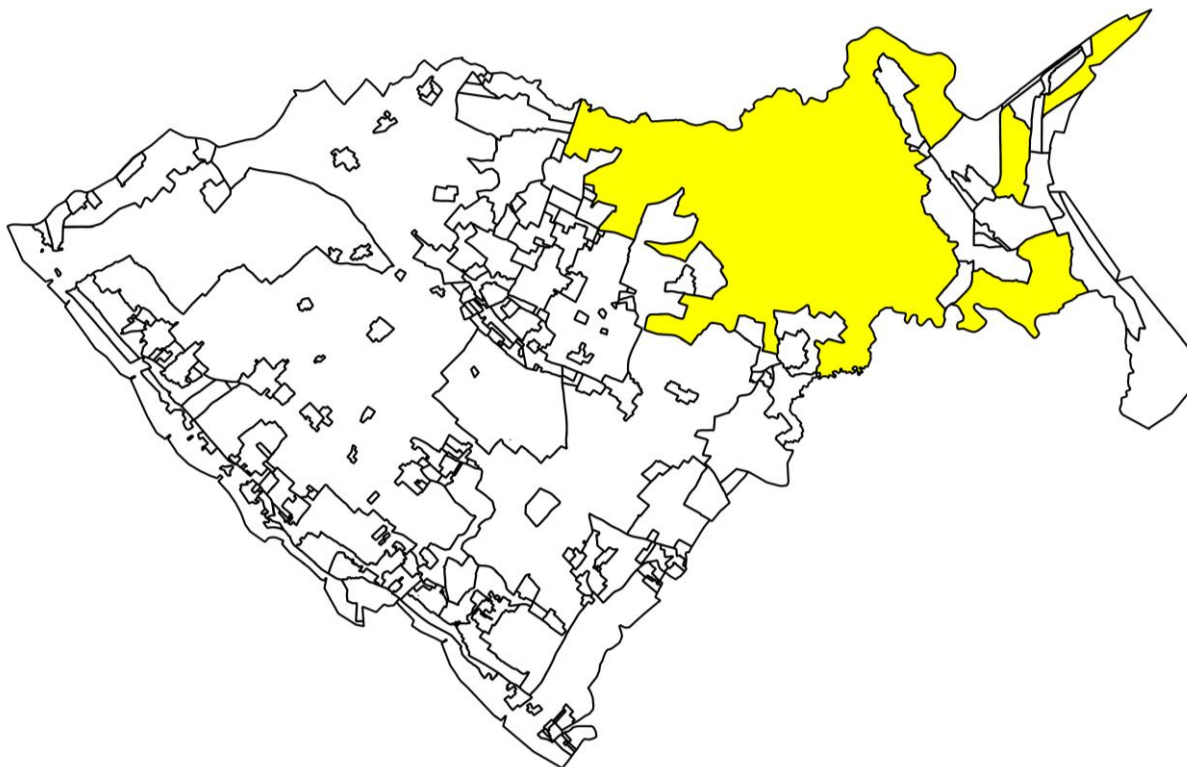
La zone AOr est considéré comme « remarquable » au sens de la Loi Littoral et fait l'objet d'une attention particulière. Elle concerne les espaces occupés par l'activité aquacole et conchylicole et les activités liées à la pêche.

La zone « AOr » est concerné 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 R.146-4 du Code de l'urbanisme.

	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Coefficient d'Occupation du Sol (COS)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
<b>AOr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dans la continuité du bâti existant</li> <li>- 10 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux</li> <li>- 15 m des RD</li> </ul>	En fonction des caractéristiques techniques et contraintes naturels du site	Sans objet	Sans objet	5,50 m au faîtage

## Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↵ **Le classement en secteur AOR permet de protéger les anciens marais salants remarquables au sens de la Loi Littoral.** Dans cette zone, il est fait obligation de respecter les dispositions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme. Toute implantation de construction dans cet espace devra recueillir un accord de la Commission Départementale des Sites et Paysages.
- ↵ **Le règlement est relativement souple, il fixe néanmoins une règle de hauteur maximale de 5,50 m au faîtage pour les constructions à usage ostréicole et aquacole.** Par ailleurs, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 15m par rapport à l'axe des RD et 10m par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux.



### La zone Aod

La zone 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.

La zone « AOd » est concerné 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 R.146-4 du Code de l'urbanisme.



	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Coefficient d'Occupation du Sol (COS)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
<b>Aod</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dans la continuité du bâti existant</li> <li>- 10 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux</li> <li>- 15 m des RD</li> </ul>	En fonction des caractéristiques techniques et contraintes naturelles du site	L'emprise maximale des bâtiments est fixée à 40 m <sup>2</sup>	Sans objet	5,50 m au faîtage

### ***Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme***

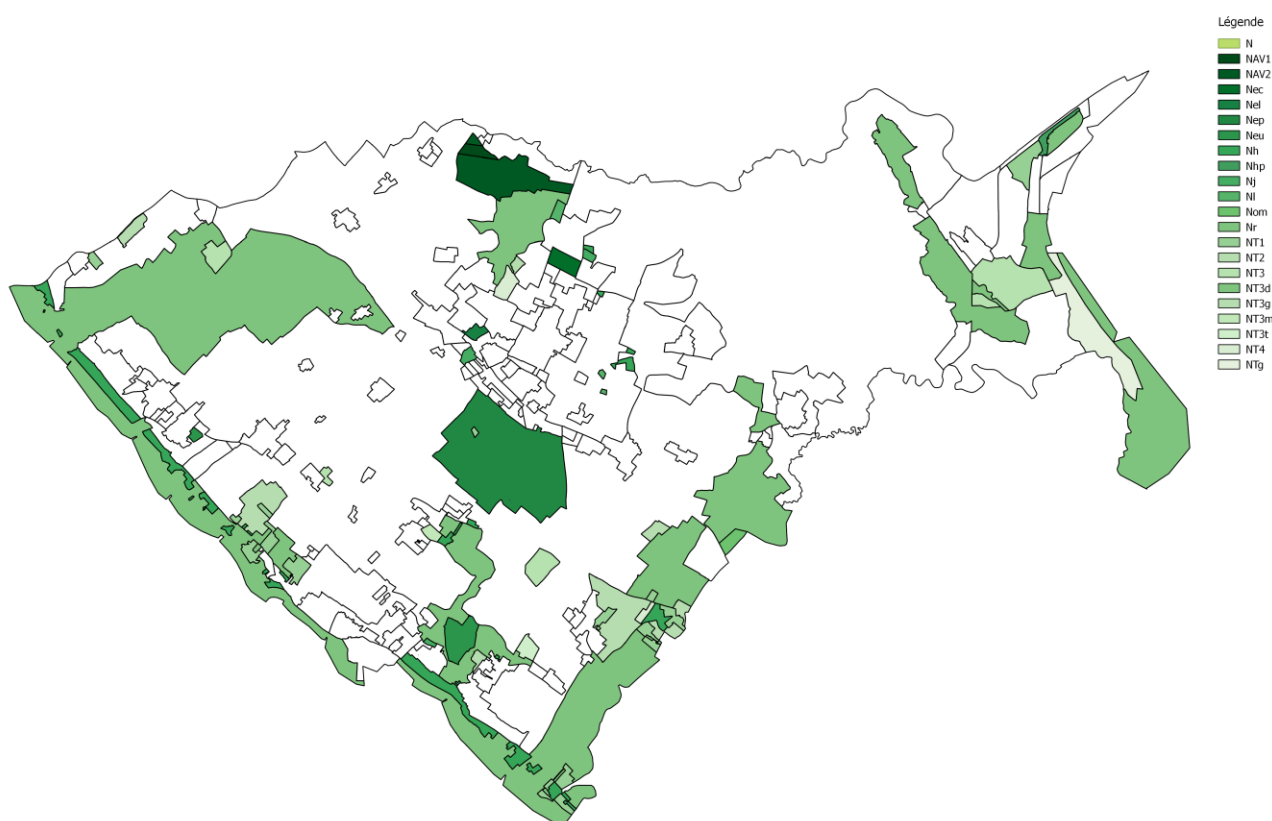
- ↪ **Le classement en secteur Aod permet de protéger les espaces maritimes remarquables au sens de la Loi Littoral et qui appartiennent au Domaine Public Maritime.** Dans cette zone, il est fait obligation de respecter les dispositions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme. Toute implantation de construction dans cet espace devra recueillir un accord de la Commission Départementale des Sites et Paysages.
- ↪ **Le règlement est relativement souple, il fixe néanmoins une règle de hauteur maximale de 5,50 m au faîtage pour les constructions à usage ostréicole et aquacole.** Par ailleurs, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 15m par rapport à l'axe des RD et 10m par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux.

### □ Les choix relatifs aux zones naturelles

La zone N dite naturelle, délimite les secteurs de nature très variée qui sont protégés du fait de :

- la qualité de leurs sites, milieux naturels ou paysages
- l'intérêt esthétique, historique ou écologique
- des cônes de visibilité importants à préserver notamment depuis les axes de communication
- le caractère d'espace naturel et forestier

Elles couvrent **1229,2 ha** **1231,1 ha**, ce qui représente environ **29,5%** **29,6%** du territoire communal.



Le Plan Local d'Urbanisme retient 9 types de zones naturelles :

- **Nr** : espaces naturels protégés au titre de la Loi Littoral.
- **Nt1, Nt2, Nt3, Nt3d, Nt3g, Nt3m, Nt3t et Nt4** : espaces naturels à vocation touristique (protégés ou non par la Loi Littoral).
- **Nav** : Zone de naturelle de loisirs (aérodrome)
- **Ne** : zones naturelles équipements (qui comprend plusieurs sous-secteurs **Nec, Neu, Nel et Nep**)
- **NL** : espaces naturels liés aux activités de loisirs.
- **Nom** : site de traitement et de valorisation des ordures ménagères
- **Ntg** : zone naturelle sportive correspondant au golf de Saint-Pierre d'Oléron
- **Nh** : espaces naturels « habités » à proximité immédiate du rivage ou à proximité d'espaces naturels sensibles, notamment à l'ouest de la route touristique mais également sur le secteur de la Perrotine.

- **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.
- **Nj** : secteurs de la commune, équipés ou non, qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce secteur est réservé aux jardins familiaux.

Zones Naturelles (N)	1 231,1
NAV1	3,2
NAV2	32,6
NT1	34,8
NT2	49,3
NT3	43,0
NT3d	2,5
NT3g	3,8
NT3m	2,1
NT3t	3,6
NT4	6,1
NTg	30,2
Nec	5,3
Nel	2,2
Nep	105,9
Neu	12,4
Nh	47,3
Nhp	2,9
Nj	3,5
NI	2,6
Nom	3,3
Nr	834,3

La majeure partie des zones naturelles est protégée au regard de la Loi Littoral (zone indiquée « Nr ». Ainsi, des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) protègent les massifs boisés remarquables présents sur l'ensemble du territoire communal, de toute forme d'urbanisation et d'artificialisation.

### Les zones Nr

La zone Nr recouvre des espaces naturels remarquables au sens de la Loi Littoral. Cette zone concerne l'ensemble des espaces naturels identifiés comme remarquable. Ils sont présents sur une large part du territoire, mais ils sont toutefois concentrés sur la façade ouest de Saint-Pierre d'Oléron.

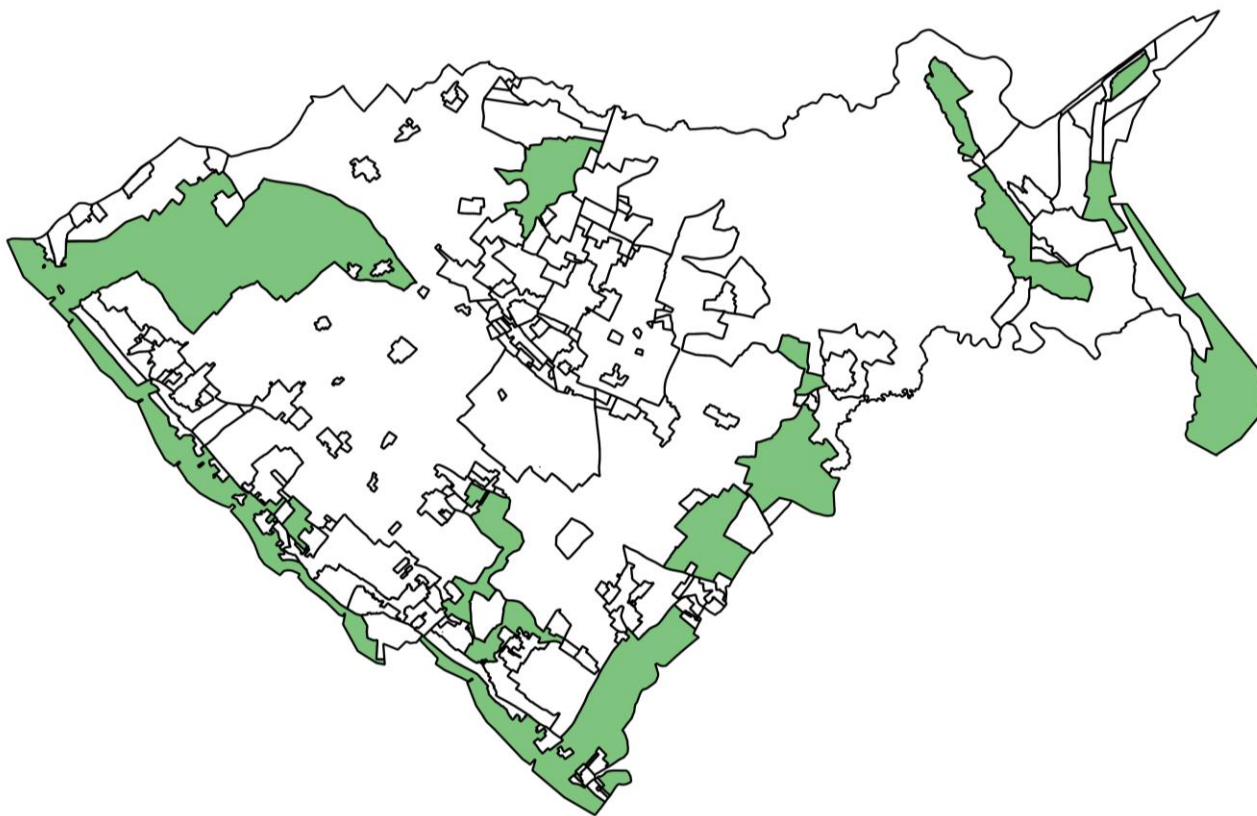
- **Le secteur Nr** considéré comme « remarquable » au sens de la Loi Littoral et fait l'objet d'une attention particulière (article L.146-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette zone couvre au total ~~835,8 ha.~~ **834,3 ha.**

### **Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme**

↪ Cette zone est inconstructible (sauf constructions particulières mentionnées à l'article Nr2).

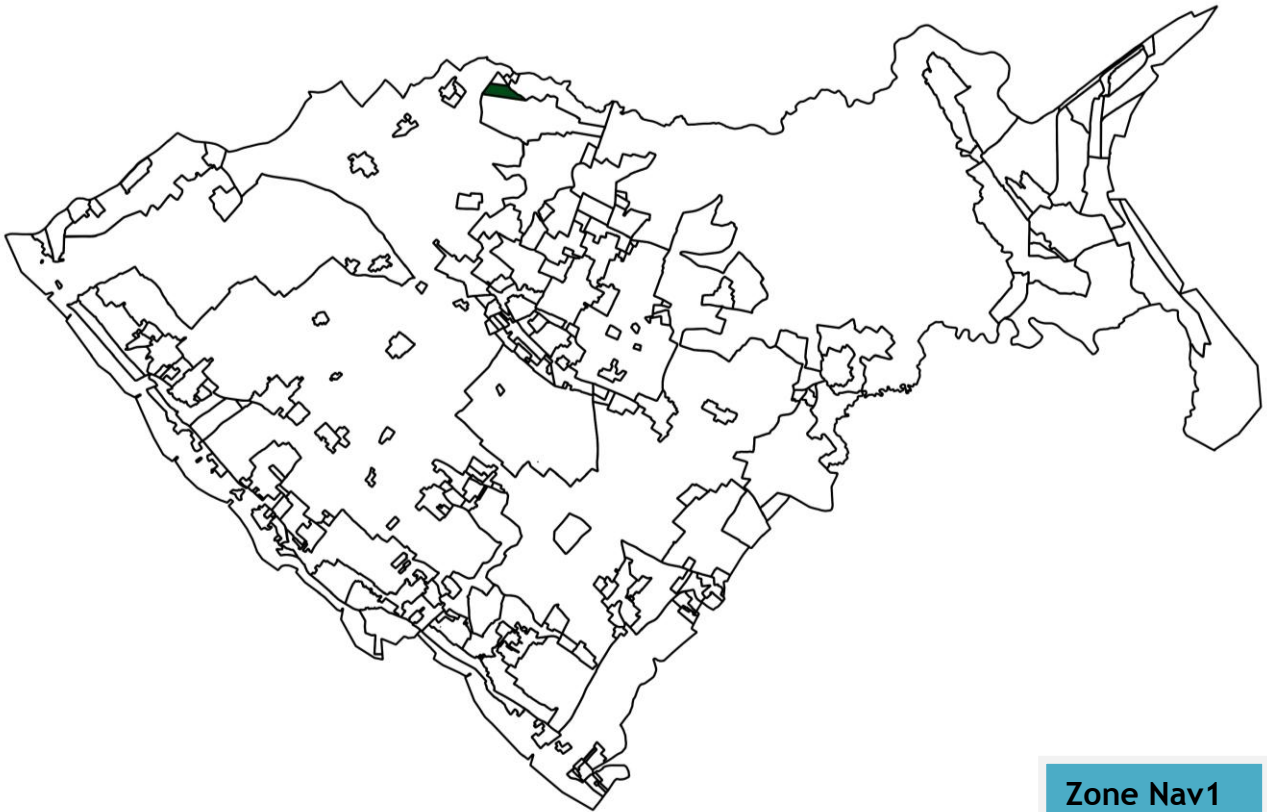




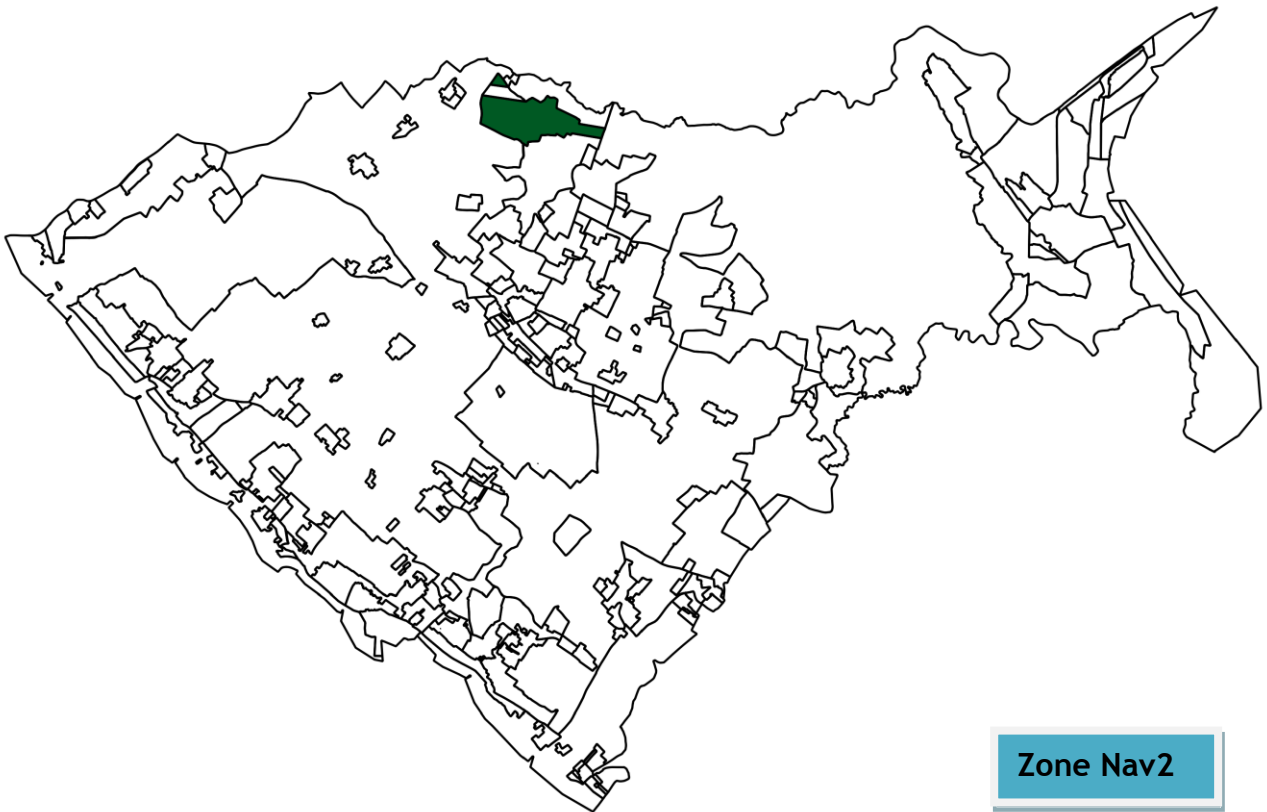
### La zone Nav

La zone Nav est destinée à accueillir les installations et les équipements liés au fonctionnement de l'aérodrome.

- **Le secteur Nav** correspond au site de l'aérodrome de Saint-Pierre d'Oléron. Il a été divisé en deux sous-secteurs afin de limiter les droits à bâtir sur une telle superficie. La zone de constructibilité a été recentré à proximité immédiate des bâtiments déjà existants.
  - **Dans le seul secteur Nav1** : Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome et un logement destiné au gardiennage dans la limite de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisés. **Cette zone couvre au total 3,2 ha.**
  - **Dans la zone Nav2** : Seules les installations nécessaires à la sécurité de la navigation, les pistes et aires de manœuvre et les aires de stationnement des véhicules pour les usagers de l'aérodrome, sous réserve qu'elles soient non goudronnées, ni cimentées. **Cette zone couvre au total 32,6 ha.**



**Zone Nav1**



**Zone Nav2**

Cette zone couvre au total 35,8 ha.

## Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

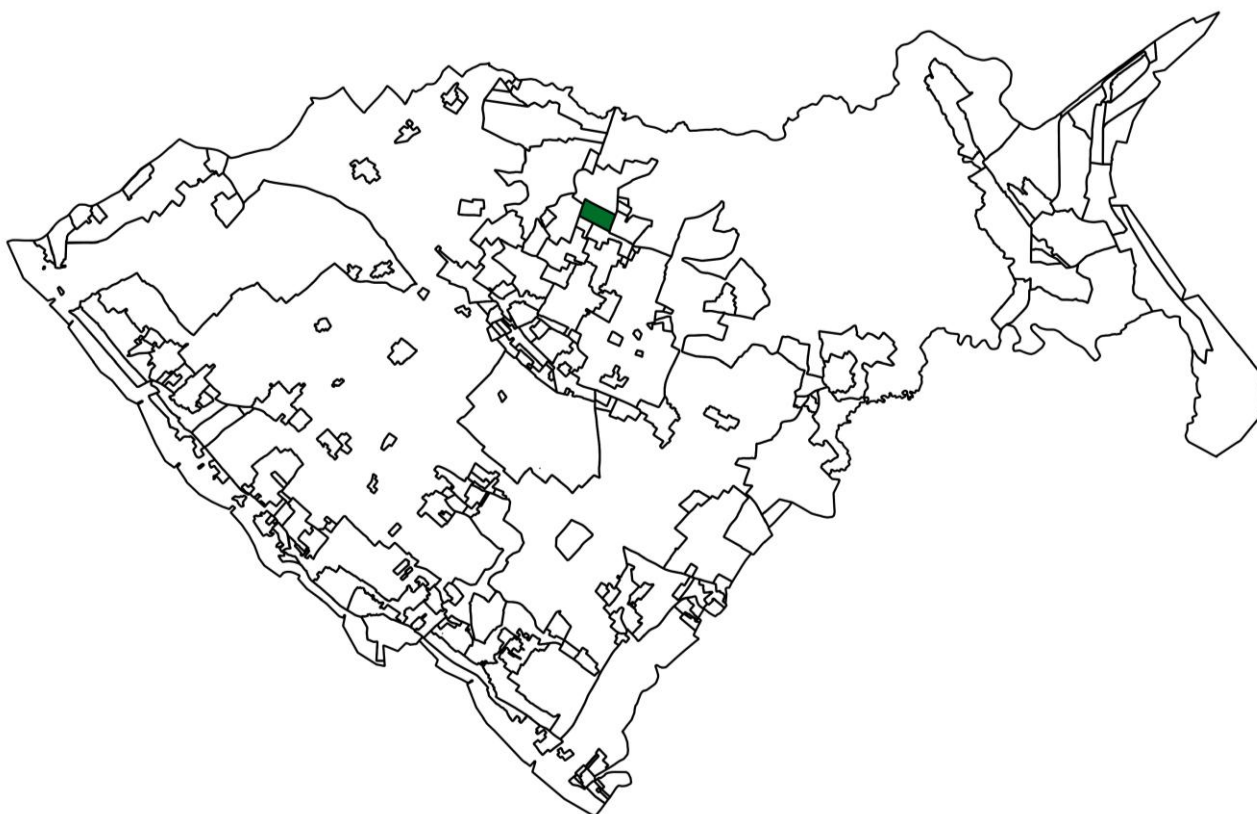
- ↪ Il s'agit de zones destinées à maintenir un caractère naturel et de loisirs.
- ↪ Les nuisances sonores occasionnées par le fonctionnement de l'aérodrome ont été gérées dans le cadre du PLU. Aucune zone d'urbanisation n'est prévue à proximité de cet équipement.

### La zone Nec

La zone Nec est destinée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics.

- **Le secteur Nec** correspond à l'emplacement de l'actuel cimetière.

Cette zone couvre au total ~~5,1 ha.~~ **5,3 ha.**



## Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↪ Il s'agit de zones destinées à maintenir un caractère naturel.

### La zone Neu

La zone Neu est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées.

- **Le secteur Neu** correspond à l'emplacement de l'actuelle station d'épuration des eaux usées, située à La Cotinière.

Cette zone couvre au total 12,4 ha.



### **Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme**

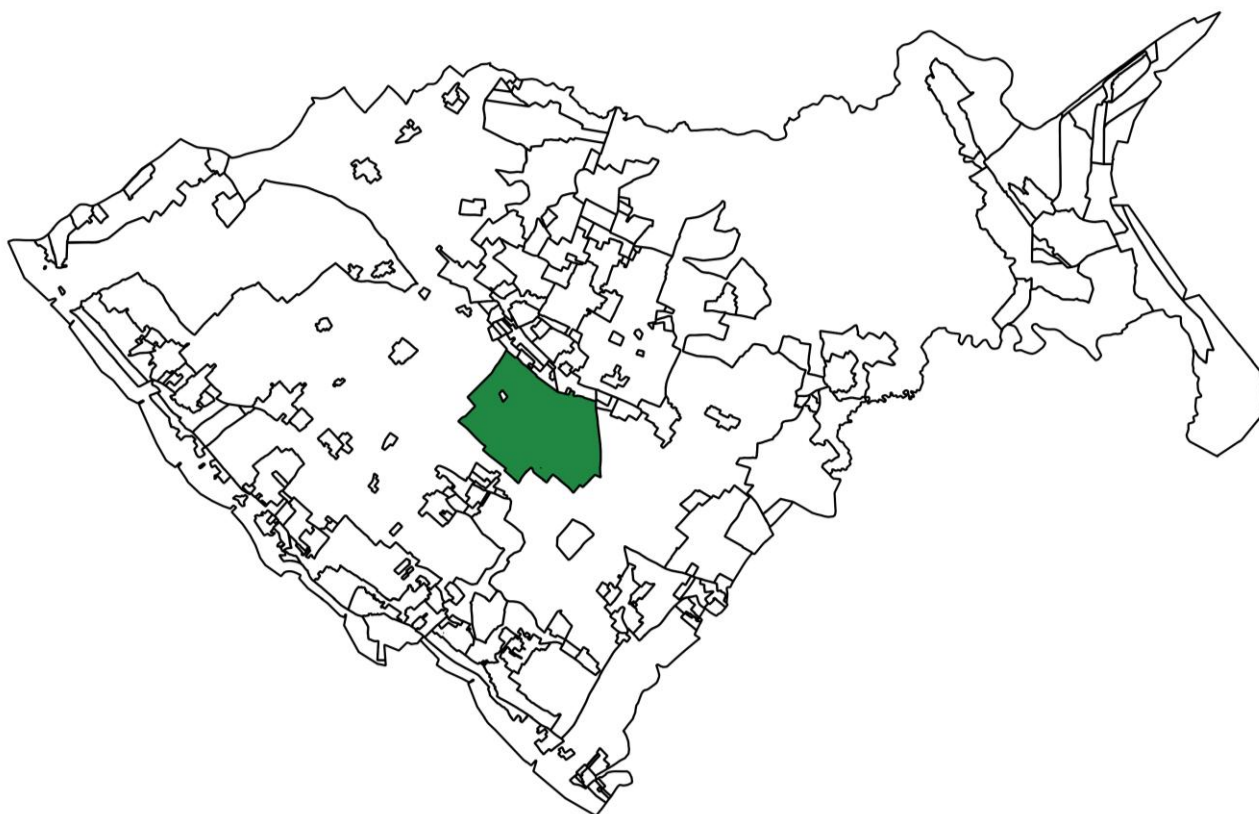
- ↔ Il s'agit de zones destinées à maintenir un caractère naturel.
- ↔ Le règlement de PLU autorise uniquement sur cette zone, les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public de collecte et de traitement des eaux usées (bureaux, sanitaires, espace d'accueil, unités de traitement).

### **La zone Nep**

La zone Nep est destinée à accueillir les constructions et les installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du captage d'eau potable de l'Aubier.

- **Le secteur Nep** correspond au périmètre de protection immédiat et rapproché du captage d'eau potable de l'Aubier. Elle est préservée afin d'assurer la sécurisation de l'approvisionnement d'eau potable. Il est important de noter que ce secteur intègre le projet de lotissement commercial dit de La Claircière qui avait été autorisé sous le régime du PLU de 2006 annulé. Compte tenu de la sensibilité du milieu et d'avis défavorables en CDAC, la municipalité n'a pas souhaité maintenir un classement à vocation commerciale sur ce site.

Cette zone couvre au total ~~106,1 ha.~~ **105,9 ha.**



### **Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme**

- ↪ Il s'agit de zones destinées à maintenir un caractère naturel.
- ↪ La réglementation est très stricte sur ce secteur de manière à conserver la bonne qualité de l'eau potable distribuée. Les occupations et utilisations du sol sont strictement limitées à la vocation de la zone et sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur et des prescriptions relatives à la servitude d'utilité publique AS1 pour la protection du forage de l'Aubier.

### **La zone Nel**

La zone Nel est destinée à accueillir les installations et les activités de loisirs en lien avec le château de Bonnemie, ainsi que les aménagements nécessaires à la gestion de ce patrimoine.

- **Le secteur Nel** correspond au parc du château de Bonnemie qu'il s'agit de préserver. Cette zone couvre au total 2,2 ha.



### **Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme**

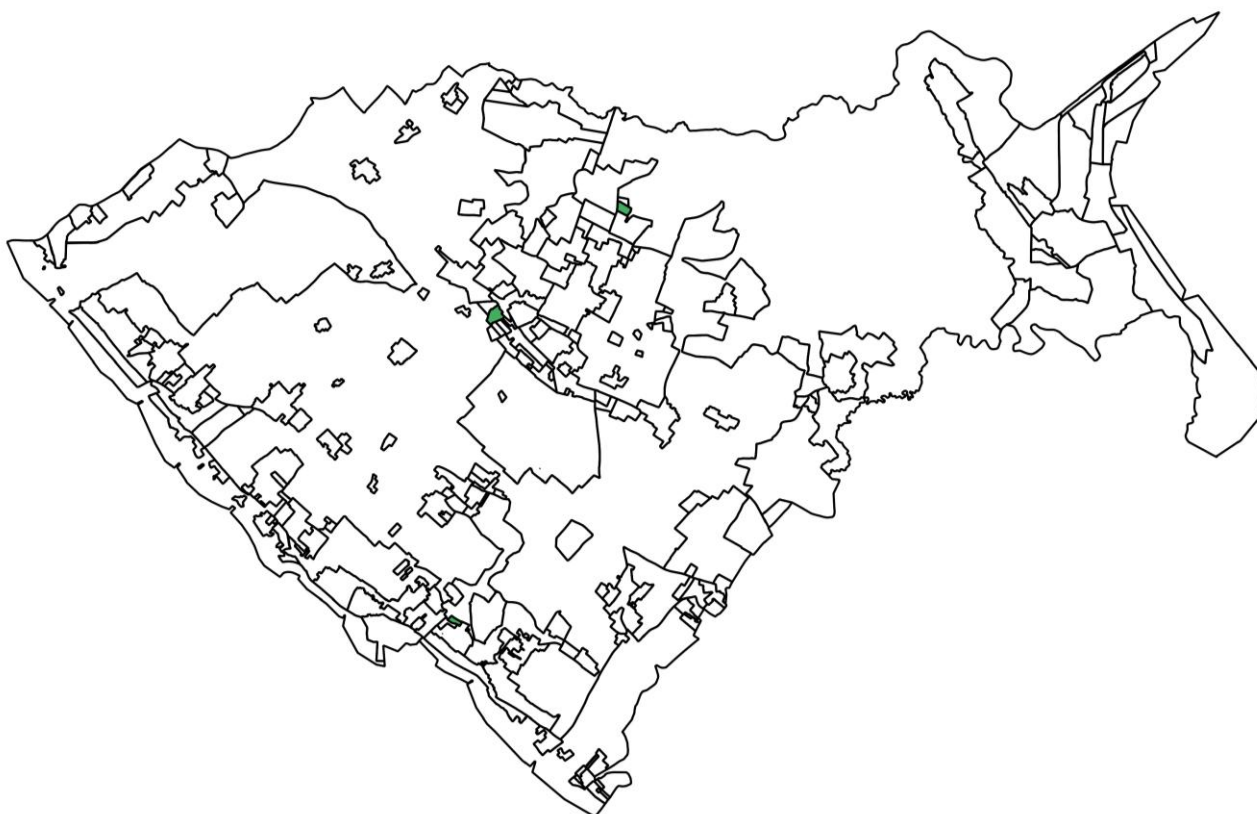
- ↪ Il s'agit de zones destinées à maintenir un caractère naturel et de loisirs.
- ↪ La réglementation est très stricte sur ce secteur de manière à conserver la bonne qualité de l'eau potable distribuée. Les occupations et utilisations du sol sont strictement limitées à la vocation de la zone et sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur et des prescriptions relatives à la servitude d'utilité publique AC1 relative à la protection du Château de Bonnemie, classé Monument Historique.

### **Les zones Nj**

La zone Nj est destinée aux jardins familiaux, et est située pour la plupart à proximité immédiate des espaces urbanisés.

- **Le secteur Nj** correspond aux jardins familiaux. Ces jardins se présentent sous la forme de lotissements de parcelles, gérés par la collectivité, et mis à disposition des jardiniers, afin qu'ils en profitent pour leurs loisirs et les cultivent pour les besoins alimentaires.

**Cette zone couvre au total 3,5 ha.**



### ***Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme***

↪ Il s'agit de zones destinées à maintenir un caractère naturel.

#### **Les zones NL**

La zone NL est un secteur au caractère naturel préservé dans lequel sont seules autorisées les installations permettant la pratique de sports spécifiques. Cette zone compte 2 secteurs (moto-cross et zone d'accueil de manifestations (cirques, ...)).

Cette zone couvre au total 2,6 ha.

### ***Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme***

↪ Il s'agit de zones destinées à maintenir un caractère naturel et de loisirs.



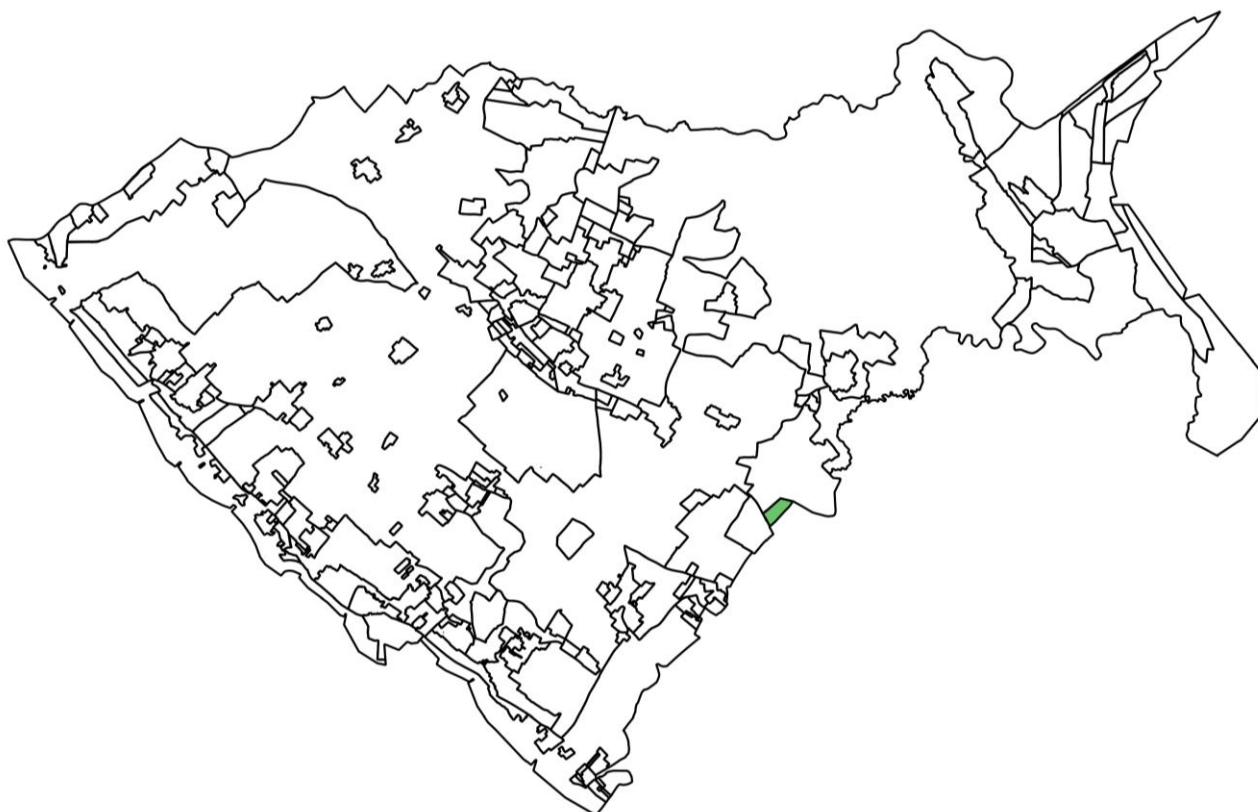
### Les zones Nom

La zone Nom est un secteur au caractère destiné à accueillir les activités liées au stockage des ordures ménagères.

- **Le secteur Nom** correspond à l'usine de stockage, de traitement et de valorisation des ordures ménagères. Le secteur a volontairement été élargi compte tenu des études engagées au niveau de la Communauté de Communes sur ce site. Néanmoins, l'essentiel des Espaces Boisés Classés sur le secteur ont été conservés (Cf. Passage en Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels CDNPS du 20 octobre 2011).

**Cette zone couvre au total 3,3 ha.**





## Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

↪ Il s'agit de zones destinées à maintenir un caractère naturel.

### Les zones Nt

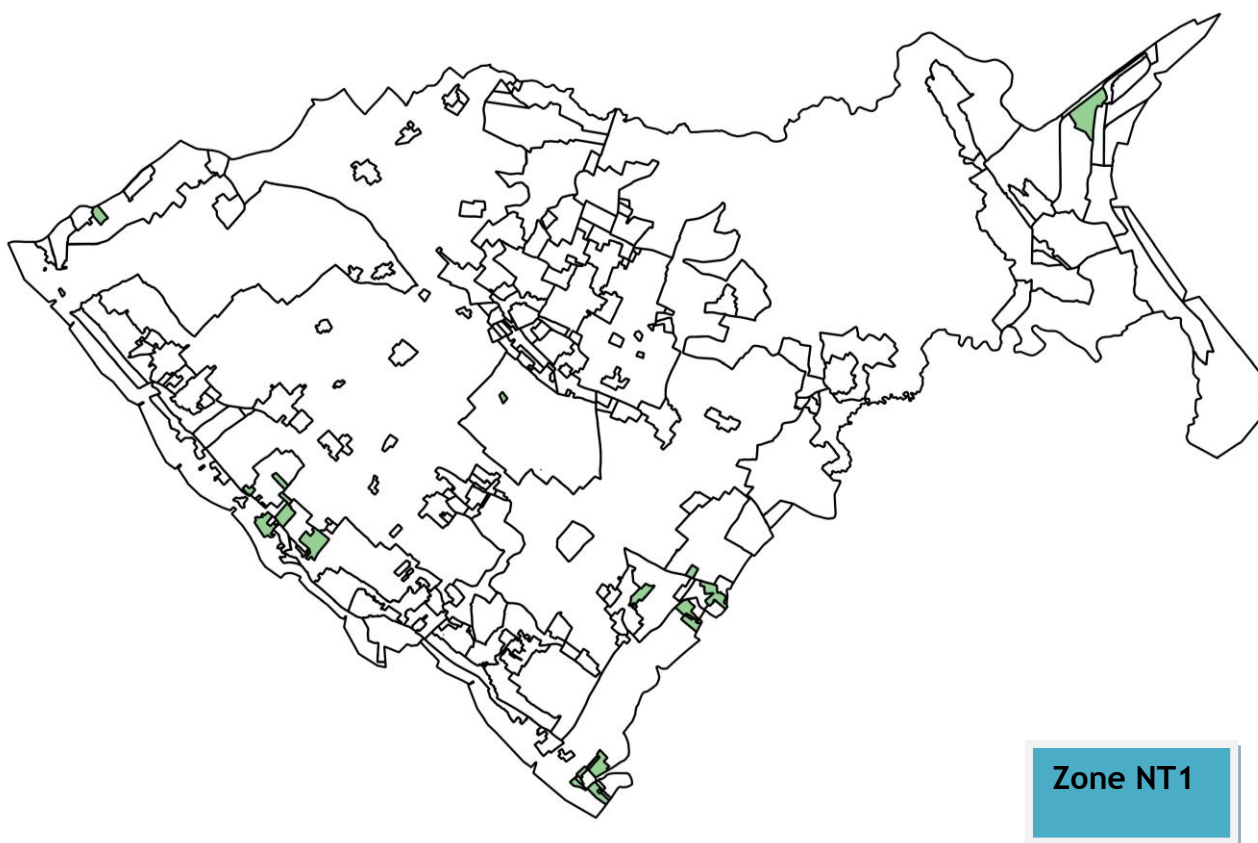
La zone Nt recouvre les espaces naturels occupés par des structures de tourisme, de sport et de loisirs. Il s'agit de zones destinées à redevenir espaces naturels lorsque cesse l'activité.

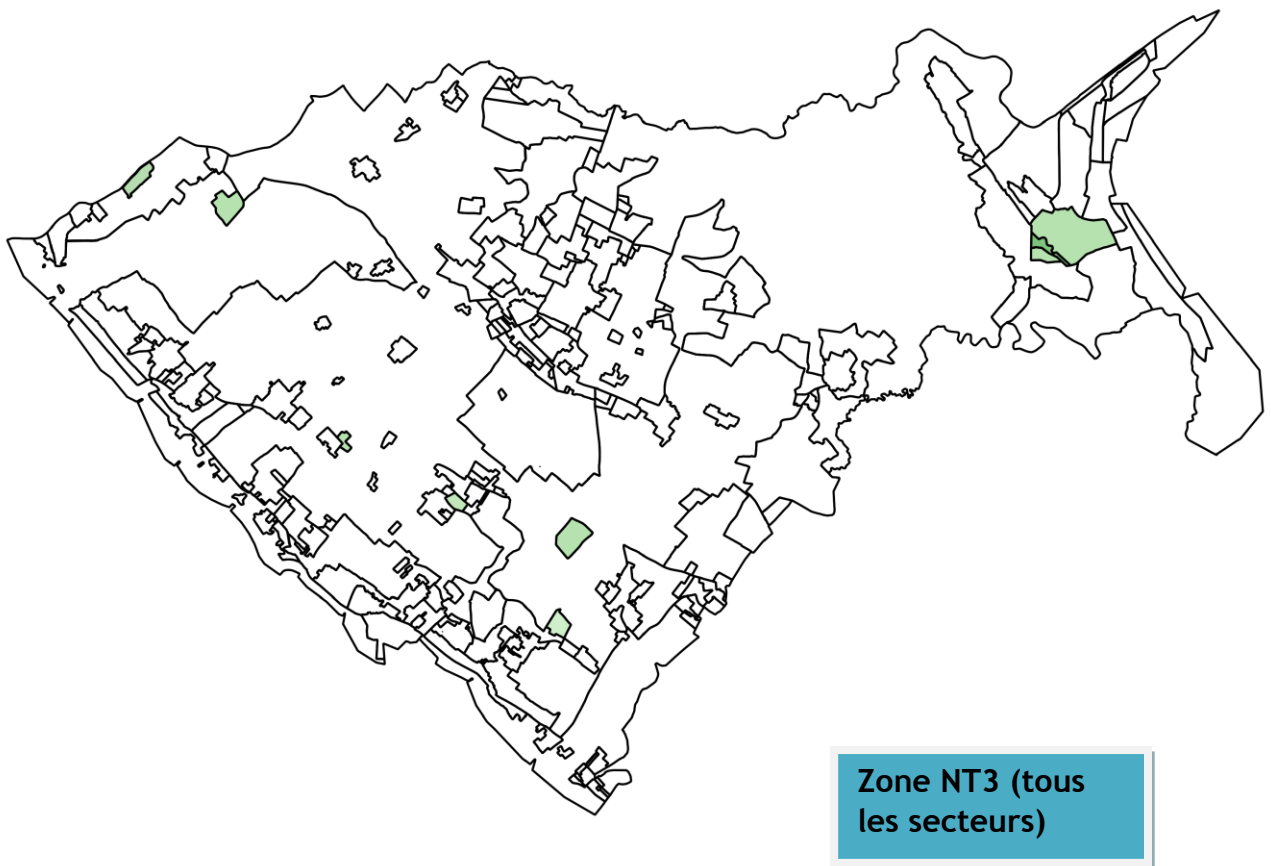
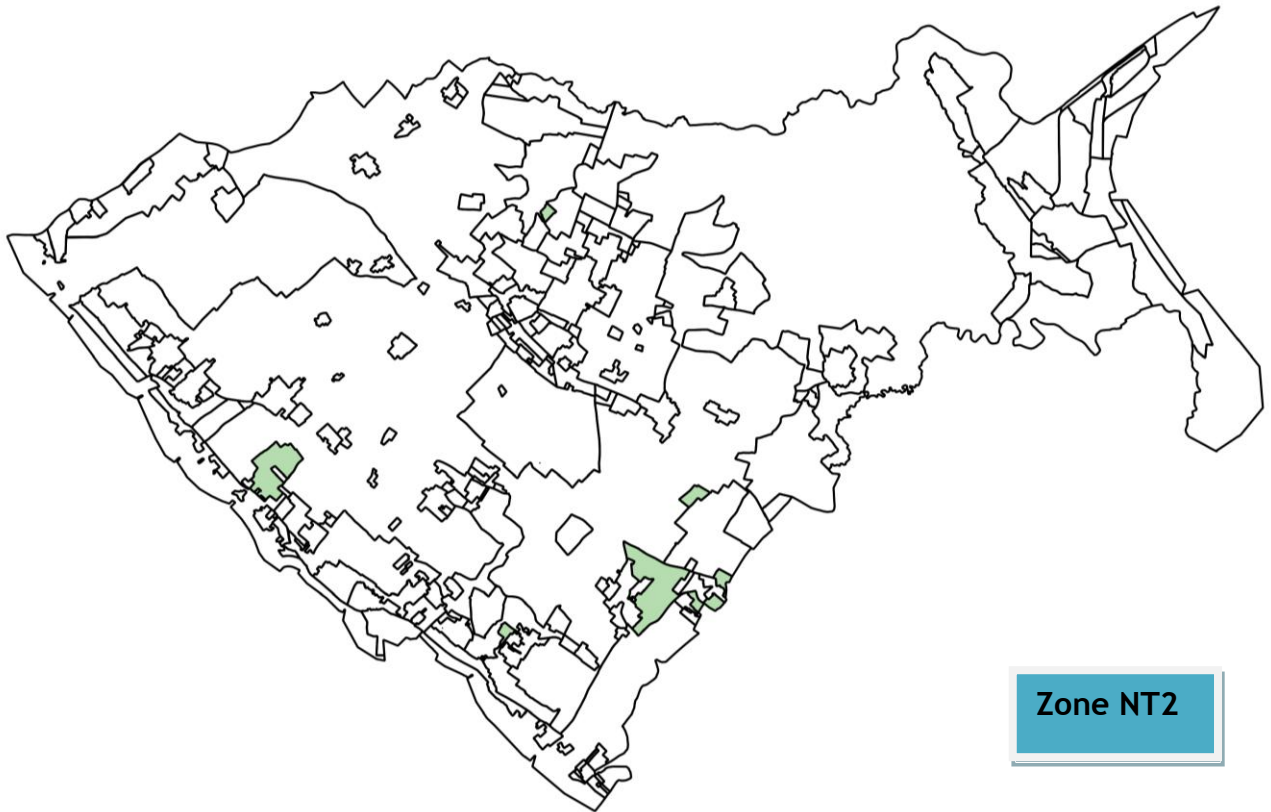
La zone Nt est composée de 5 secteurs :

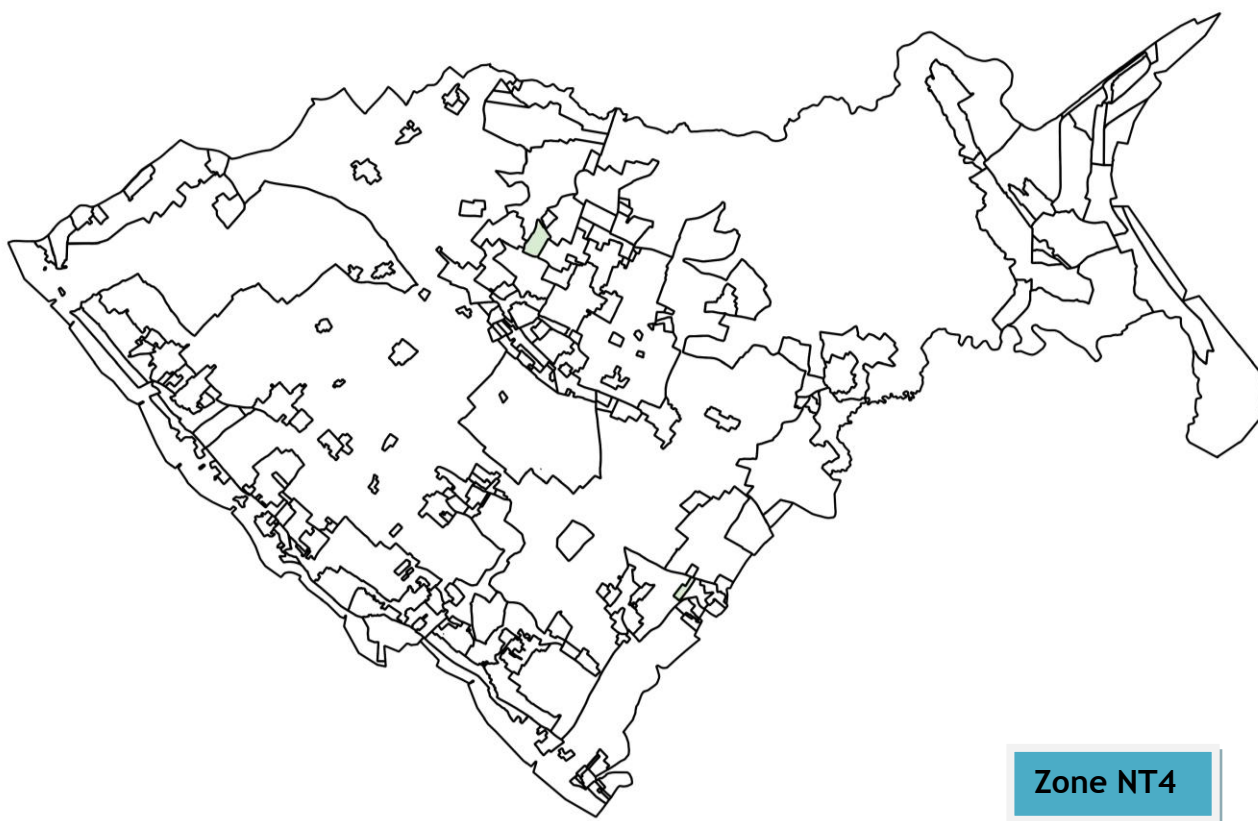
- **Le secteur Nt1** est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les terrains de campings et caravanings et les installations et constructions autorisées qui sont liées à leur gestion (professionnel). **Cette zone couvre 34,8 ha.**
- **Le secteur Nt2** est un secteur au caractère naturel préservé dans lequel est autorisé le stationnement de caravanes hors terrains aménagés. **Cette zone couvre ~~48,2~~ 49,3 ha.**
- **Le secteur Nt3** est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les colonies de vacances et villages de vacances. **Cette zone couvre ~~49,2~~ 43 ha.**
- **Le secteur Nt3d (« La Douelle »)**, concerne l'ancienne colonie de vacance au lieu-dit « La Douelle ». La création de ce sous-secteur a pour objet de permettre la réhabilitation du site destiné la création d'une structure à vocation touristique. **Cette zone couvre 2,5 ha.**
- **Le secteur Nt3g (« La Giboire »)**, concerne l'ancienne colonie de vacance au lieu-dit « La Giboire ». La création de ce sous-secteur a pour objet de permettre la réhabilitation du site destiné la création d'une structure à vocation touristique. **Cette zone couvre 3,8 ha.**

- **Le secteur Nt3m** concerne uniquement la colonie de vacances de la ville de Bobigny, implantée au lieu-dit de Maisonneuve. Cette colonie bénéficie d'un zonage particulier, afin de pouvoir permettre une extension extrêmement limitée des bâtiments existants. Cet équipement est situé au cœur d'une zone urbaine relativement dense (ancien hameau de Maisonneuve). **Cette zone couvre 2,1 ha.**
- **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. **Cette zone couvre 3,6 ha.**
- **Le secteur Nt4** est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.). **Cette zone couvre 6,1 ha.**

Cette zone couvre ~~143,9 ha.~~ 145,1 ha.







### Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↪ Concernant les zones Nt1 et Nt2, il s'agit de zones occupées de façon temporaire, notamment pendant les périodes estivales, mais qui doivent toutefois conserver un aspect naturel ou permettre un retour à l'état naturel après cessation d'activité. Le règlement est donc relativement souple sur ces secteurs.
- ↪ Concernant les zones Nt3, **Nt3d (colonie de La Douelle)**, **Nt3g (colonie de La Giboire)**, **Nt3m (colonie de vacances de Maisonneuve)** et **Nt3t (Colonie des Tricoles)**, le règlement est relativement strict.
  - Seules sont autorisées dans la zone Nt3, la réfection et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 5% de la SHON 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.
  - Seules sont autorisées dans la zone Nt3m, la réfection et l'extension des bâtiments existants à usage de colonies ou villages de vacances sans changement de destination.
  - Dans **les seuls secteurs Nt3d, Nt3g et Nt3t** :
    - la réfection des bâtiments existants sans augmentation de la surface de plancher existante des bâtiments à la date d'approbation du présent PLU pour mise aux normes, afin de créer une résidence de tourisme.
    - les aires de jeux et de sports destinés à l'accueil des résidents en interdisant toute imperméabilisation des sols.

- ↪ **Concernant les zones Nt4**, le règlement autorise les constructions nouvelles. Elles ont vocation à accueillir les Parcs résidentiels de loisirs.
- ↪ **Dans ces zones à caractère touristique, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées.** L'article 11 a été travaillé de façon similaire à celle des zones U et AU (souci de cohérence dans les formes urbaines) et conformément aux préconisations de la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture en Oléron » du Pays Marennes Oléron.
- ↪ **Dans ces secteurs, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une fois de plus une des priorités du Plan Local d'Urbanisme.** La gestion des eaux pluviales est identique à celle des zones U et AU.

	<i>Implantation / voies</i>	<i>Implantation / limites séparatives</i>	<i>Coefficient d'Emprise au Sol (CES)</i>	<i>Coefficient d'Occupation du Sol (COS)</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
<b>Nt1</b>	A 10 m. mini de l'axe des voies communales A 15 m. mini de l'axe des RD	Retrait mini 3 m des limites séparatives	10%	Sans objet	3 m. à l'égout
<b>Nt2</b>	A 10 m. mini de l'axe des voies communales A 15 m. mini de l'axe des RD	En limites séparatives ou à une distance mini de 1,5 m.	6m <sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière	Sans objet	2,50 m au faitage
<b>Nt3</b>	A 10 m. mini de l'axe des voies communales A 15 m. mini de l'axe des RD	Retrait mini 3 m des limites séparatives En limite séparative	10% 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	Sans objet	hauteur identique à celle du bâti existant dans le prolongement
<b>Nt3m</b>	A 10 m. mini de l'axe des voies communales A 15 m. mini de l'axe des RD	Retrait mini 3 m des limites séparatives	la réfection et l'extension des bâtiments existants à usage de colonies ou villages de vacances sans changement de destination.	Sans objet	

<p><b>Nt3d,</b> <b>Nt3g,</b> <b>Nt3t</b></p>	<p>A 10 m. mini de l'axe des voies communales A 15 m. mini de l'axe des RD</p>		<p>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 pour mise aux normes afin de créer une résidence de tourisme les piscines, limitées à une par unité foncière et inférieure à 100m<sup>2</sup> la création de terrasses et d'aménagements extérieurs les aires de jeux et de sports destinés à l'accueil des résidents.</p>	<p>Sans objet</p>	
<p><b>Nt4</b></p>	<p>A 10 m. mini de l'axe des voies communales A 15 m. mini de l'axe des RD</p>	<p>Retrait mini 3 m des limites séparatives</p>	<p>25 %</p>	<p>Sans objet</p>	<p>3 m. à l'égout et 5,60 m. au faitage.</p>

**Note :**

Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 relatif à « La réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme » est venu préciser et clarifier certains points quant au stationnement de caravanes. Ainsi, le décret vient préciser, par reprise des articles R.111-30 et R.111-46 du Code de l'Urbanisme ce que l'on considère comme :

- une habitation légère de loisirs (HLL)
- une résidence mobile de loisirs (RML)
- une caravane.

## Les zones Ntg

La zone Ntg est un secteur destiné à accueillir les installations et équipements liés à l'activité de golf.

- **Le secteur Ntg** recouvre les espaces naturels occupés par des structures de tourisme, de sport et de loisirs.

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 R.146-4 du Code de l'urbanisme.

Cette zone couvre au total 30,2 ha.

### **Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme**

↙ Il s'agit de zones destinées à maintenir un caractère naturel et de loisirs



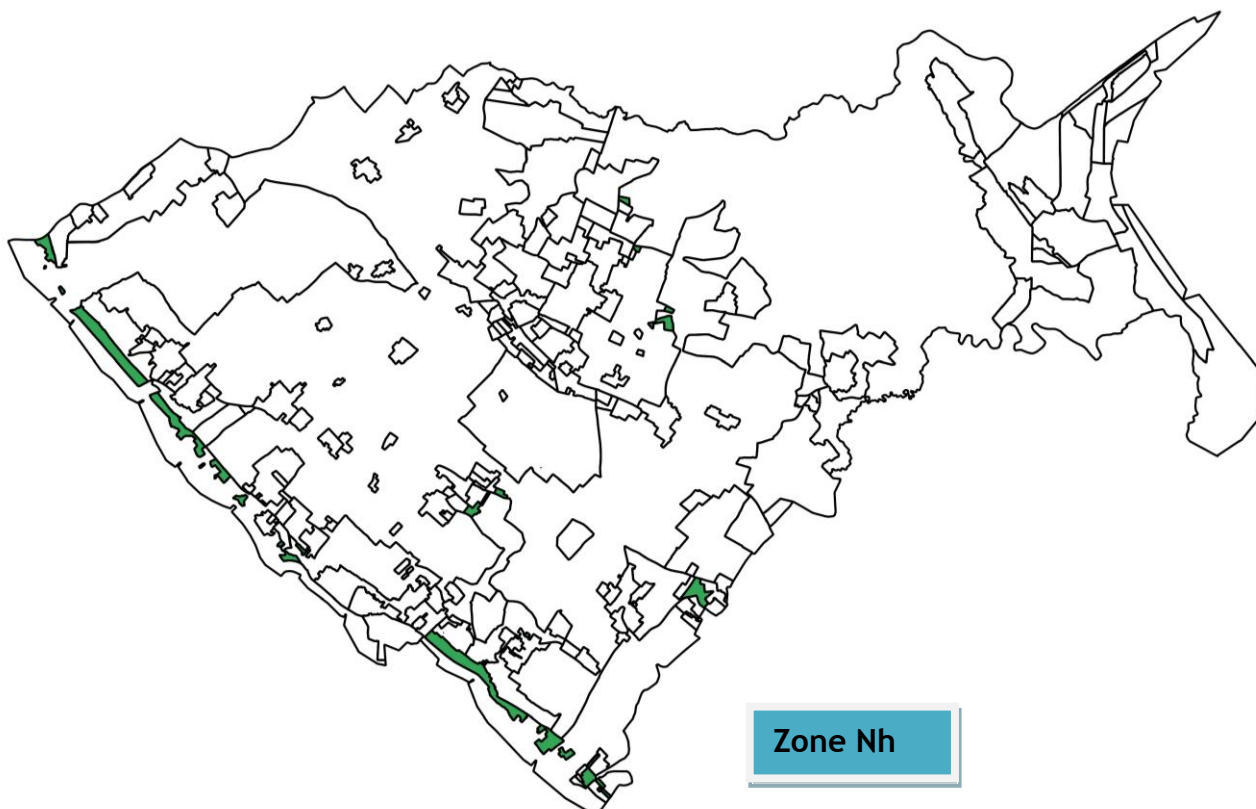
## Les zones Nh

La zone Nh recouvre des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur des espaces naturels. Elle a été divisée en 2 sous-secteurs : « Nh » et « Nhp ».

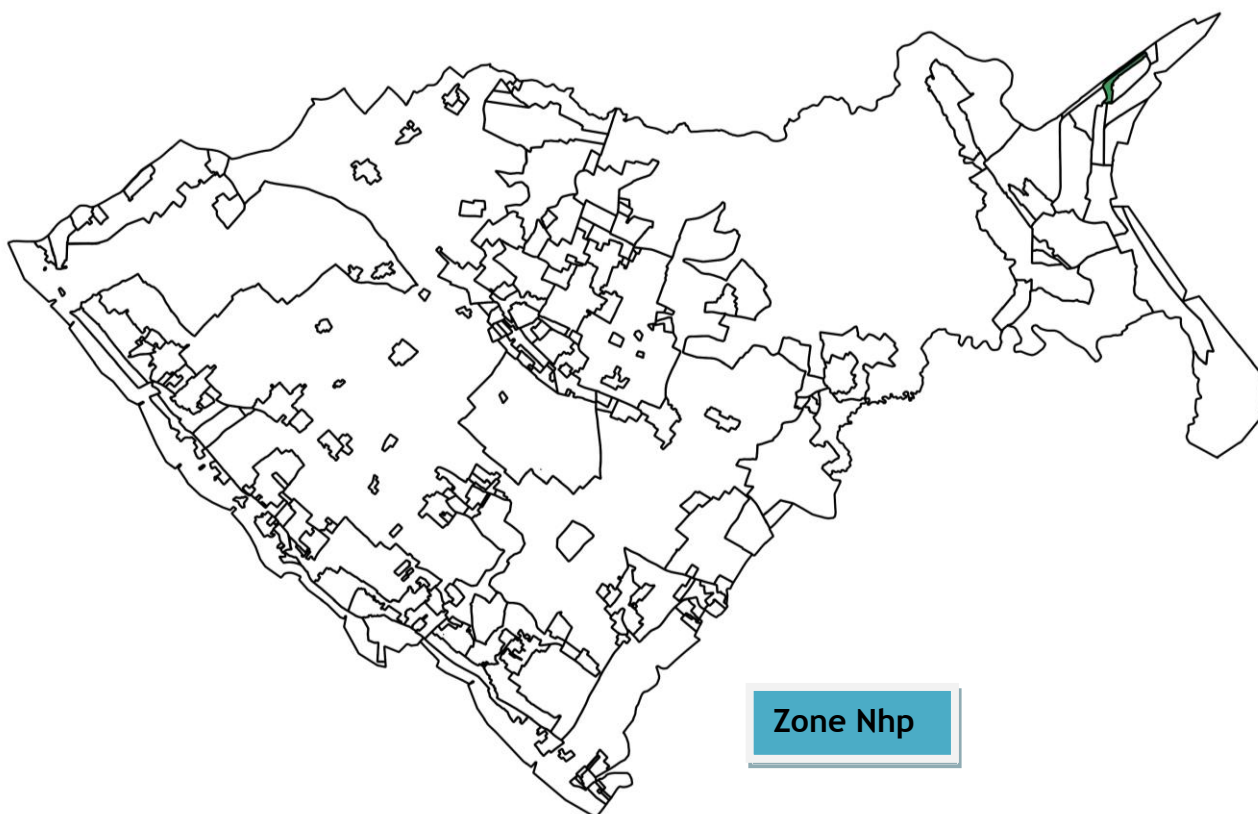
- **La zone Nh** : Cette zone de densité généralement faible correspond aux habitations qui se sont implantées le long du littoral ces dernières décennies et dont une sur-densification poserait des problèmes notamment en terme de gestion des risques naturels majeurs, de réseaux et d'intégration paysagère. Elle est située à proximité immédiate du littoral, occupé par un habitat souvent individuel de densité faible. Le règlement de la zone ne permettra que l'extension limitée des constructions existantes. Cette zone couvre au total ~~47,1 ha~~ **47,3 ha**.
- **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. Cette zone couvre au total **2,9 ha**.

**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 R.146-4 du Code de l'urbanisme.**

Cette zone couvre **50,3 ha**.







### ***Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme***

- ↪ Il s'agit de zones occupées par de l'habitat diffus, à proximité immédiate du littoral ou proche d'espaces naturels sensibles et remarquables à la fois. Les occupations du sol sont limitées à un usage uniquement résidentiel.
- ↪ Ces secteurs résidentiels présentent un tissu urbain aéré : le maintien de cette structure est recherché. Les règles d'implantation sont plus contraignantes car elles visent à assurer une continuité avec le bâti existant.
- ↪ Dans la zone Nh, les habitations sont pour la plupart situées dans des zones à risques ou à proximité immédiate du littoral. Le règlement autorise uniquement l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la superficie initiale du bâtiment (surface de plancher) à la date d'approbation du PLU et de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension), sans création de nouveaux logements.
- ↪ Dans la zone Nhp, les habitations sont situées le long de la rue du Phare et ont été fortement touchées lors du passage de la tempête Xynthia. Une réglementation spécifique à ce secteur a été créée. Le règlement autorise uniquement l'extension en surélévation des constructions existantes dans la limite de ~~20~~ 30 m<sup>2</sup> 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 cote de référence
- ↪ Le règlement est donc strict, afin de limiter les risques sur les personnes et les biens.

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	Coefficient d'Occupation du Sol (COS)	Hauteur maximale des constructions
Nh		Les extensions des constructions existantes devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation. Sur au moins 1 des 2 limites séparatives ou en retrait de 3 m. mini	L'extension des constructions dans la limite de 30% de la superficie initiale du bâtiment (surface de plancher) et de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension), sans création de nouveaux logements		4,50 m à l'égout
Nhp			l'extension en surélévation des constructions existantes dans la limite de 20 m <sup>2</sup> 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		7 m au faîtage

□ **Les choix relatifs à la protection des éléments patrimoniaux**

Les espaces boisés classés recouvrent une large partie du territoire communal de Saint-Pierre d'Oléron.

Les espaces boisés se présentent sous deux formes sur la commune :

- **Les boisements littoraux constituant de véritables massifs** : il s'agit des espaces boisés situés à proximité de la bande littorale. Ils sont constitués de chênes verts et de pins maritimes. Visibles au loin du fait de l'absence de relief, ces massifs structurent visuellement le paysage (effet masque). Ils jouent également un rôle écologique fort : ils fixent les dunes et offrent des biotopes (habitats naturels) de qualité pour le développement de nombreuses espèces animales et végétales.
- **Les boisements ponctuels souvent liés à une occupation humaine** : ces éléments se déclinent sous différentes formes (arbres isolés en milieu urbain, haie bocagère, arbres isolés des marais, etc.). Visuellement, ces éléments constituent des points de repère aisément identifiables dans le paysage et apportent un rythme et une dynamique qui contrastent avec l'horizontalité prédominante.

Elles couvrent 493,8 ha, ce qui représente près de 12 % du territoire communal. La protection et la mise en valeur de ces espaces apparaît indispensable.

### 1.1.1.2 Les Espaces Boisés Classés (L.123-10 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces boisés classés contribuent à un renforcement de la protection des masses végétales nécessaires au maintien de la qualité des paysages et à l'équilibre des écosystèmes.

#### Bilan des Espaces Boisés Classés présents sur la commune

EBC (ha)	
Zone U	6,5
Zone A et N	487,3

Soit un total de 493,8 ha classés en EBC sur l'ensemble du territoire communal

#### ***Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme***




- ↪ Dans le règlement du P.L.U., des dispositions particulières s'appliquent aux éléments repérés au plan.
- ↪ Près de 12 % du territoire est concerné par une protection au titre des Espaces Boisés Classés, ce qui traduit la forte volonté intercommunale de préserver son patrimoine forestier.

### 1.1.1.3 Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (article L.123-3.1 du Code de l'Urbanisme)

Plusieurs éléments sont repérés au plan de zonage.

Sont ainsi identifiés les éléments présentant un intérêt patrimonial en zone agricole.

Inventaire des bâtiments agricoles patrimoniaux susceptibles de changer d'affectation (article. L.123-3.1 du Code de l'Urbanisme)			
Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
1	L'Aubier	BY 387/389/390/391/392	Château
2	La Baudonnière	BD215/216/217	Maison bourgeoise
3	Le Bois Fleury	EL84/85	Corps de ferme et moulin
4	La Charpenterie	DY108/111/110/109	Ancien corps de ferme agricole
5	La Claircière	BY125/316/318/318/319/320/321	Maison bourgeoise /Corps de ferme
6	Les Gaillardes	ZO6	Château et dépendances / Moulin
7	Le Creux d'Aubry	AY7	Corps de ferme
8	Mouleron	AY34/ BY187	Corps de ferme
9	Le moulin de Pierre Levée	ZY4/34	Corps de ferme et moulin
10	Pinturbat	YA14/15/16/13/17/69	Corps de ferme
11	Moulin de Jaux	CK102	Corps de ferme
13	Les Mirouelles	CY 63	Corps de ferme
14	Les Mirouelles	CY 64	Corps de ferme
15	Le Petit Aubier	BY 47; 46; 206 ; 219; 254 ; 255	Corps de ferme

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
13	Les Mirouelles	CY 63	Corps de ferme
Situation		Descriptif	
 <p data-bbox="389 1048 603 1075">Source : géoportail (IGN)</p>		 <p data-bbox="1075 1330 1390 1352">Source : mairie de Saint-Pierre d'Oléron</p>	
Intérêts		 <p data-bbox="903 1816 1305 1839">Source : CITADIA (zonage Plan Local d'Urbanisme)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Volume intéressant et imposant avec un corps d'habitation principal et une grange attenante.</li> <li>→ Architecture traditionnelle oléronaise et saintongeaise : façades en pierres de taille jointées et couverture en tuiles plates brunies.</li> <li>→ Cadre paysager champêtre, écrin végétal et espaces ouverts mettant en valeur l'ensemble bâti : localisation à proximité immédiate du centre-ville de Saint-Pierre d'Oléron et du centre commercial Leclerc.</li> </ul>			

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
14	Les Mirouelles	CY 64	Corps de ferme
Situation		Descriptif	
 <p data-bbox="389 1064 603 1088">Source : géoportail (IGN)</p>		 <p data-bbox="1075 1357 1390 1382">Source : mairie de Saint-Pierre d'Oléron</p>	
Intérêts		 <p data-bbox="903 1848 1307 1868">Source : CITADIA (zonage Plan Local d'Urbanisme)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Volume intéressant et imposant avec un corps d'habitation principal et une grange attenante.</li> <li>→ Bâtisse de type oléronaise.</li> <li>→ Architecture traditionnelle oléronaise et saintongeaise reprenant parfois des motifs traditionnels d'architecture balnéaire.</li> <li>→ Deux types de façades : façades en pierres de taille jointées et façades en moellons de couleur blanc et couverture en tuiles plates brunies.</li> <li>→ Cadre paysager champêtre, écrin végétal et espaces ouverts mettant en valeur l'ensemble bâti : localisation à proximité immédiate du centre-ville de Saint-Pierre d'Oléron et du centre commercial Leclerc.</li> </ul>			

#### 1.1.1.4 Les éléments « Loi Paysage » (article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme)

Le patrimoine urbain, architectural et paysager de la commune de Saint-Saint-Pierre d'Oléron est particulièrement riche.

Fruit d'un repérage et d'un travail méticuleux, réalisé par la municipalité, ce document constitue un véritable outil d'analyse des éléments patrimoniaux et d'anticiper ainsi sur le règlement d'urbanisme à appliquer.

Du fait d'un nombre important d'éléments classés au titre du « patrimoine remarquable de la commune », le document présente cet inventaire sous forme de fiches et par grand type de bâti. Une justification de l'intérêt patrimonial, architectural et paysager sera réalisée pour chaque grand type de bâti. Les éléments de clôture, jardins ou arbres remarquables sont également repérés.

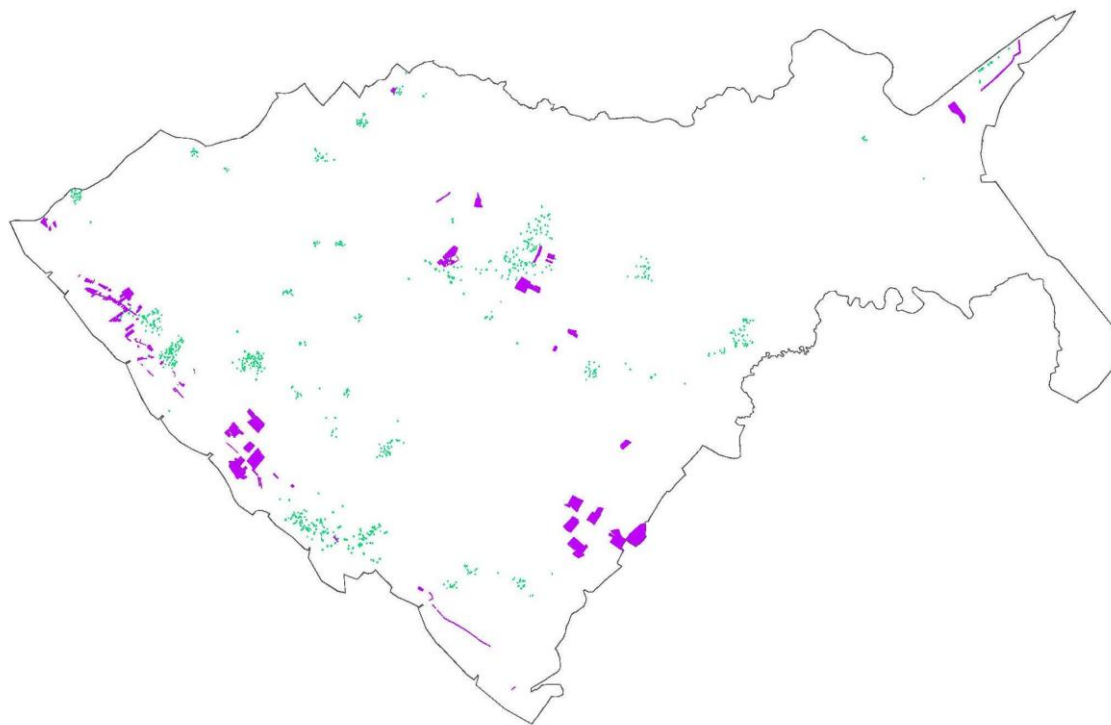
Des espaces boisés remarquables ainsi que des alignements d'arbres ont également été identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. Ce classement a pour objectif de conserver le caractère boisé et naturel de certains secteurs urbains.

Cet inventaire, réalisé uniquement dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, n'a donc pas valeur de protection « stricte ». Il s'agit d'un outil de prise de conscience des richesses patrimoniales, offrant à la commune un droit de regard sur les potentiels projets d'urbanisme prévus dans ces sites ainsi recensés et pouvant porter atteinte aux éléments identifiés.

Se reporter au fascicule dédié (Cf. pièce 4.4 du dossier de PLU).

### Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

↳ Dans le règlement du P.L.U., des dispositions particulières s'appliquent aux éléments repérés au plan. Ces règles visent à notamment à assurer pour ces éléments repérés leur préservation, leur reconstitution en état d'origine, leur modification et/ou leur extension dans le respect des principes architecturaux et paysagers.



□ **Les choix relatifs aux Emplacements Réservés (article L.123-1-5 8° du code de l'Urbanisme)**

La municipalité a choisi de mettre au plan de zonage plusieurs emplacements réservés qui sont les suivants :

**Tableau des Emplacements Réservés**

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (en m <sup>2</sup> )
1	Agrandissement du cimetière	Commune	23644
2	Traitement des eaux pluviales sous forme de lagunage	Commune	52042
3	Aménagement d'un espace vert avec aire de jeux pour enfant	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-PIG Plan Vélo II – Réalisation de pistes cyclables (emprise 15m)	Commune Communauté de Communes	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	CD17	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 6m)	Commune	2814
17	Programme logements sociaux et aire de stationnement	Commune	6691
18	Création d'un 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	Aménagement du carrefour entre l'Avenue de Bonnemie (RD734) et la Route des Chateliers	Commune	11731
24	Installation de cirques et arts forains	Commune	1988
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
28	Création d'un parking	Commune	9337

**Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme**

↳ Les emplacements réservés visent à anticiper sur les nécessaires évolutions en lien avec le développement de l'intercommunalité. Les emplacements réservés inscrits au plan de zonage ont différentes fonctions. Des emplacements réservés ont été mis en place pour :

- la réalisation d'équipements publics (traitement des eaux pluviales, agrandissement du cimetière, extension du groupe scolaire,...)



- l'aménagement et la sécurisation des circulations, la création de voirie, l'aménagement de parking,...)
- la réalisation de programmes de logements sociaux
- la création d'espaces verts, la végétalisation des espaces publics,....

□ **Les choix relatifs aux Terrains concernés par les dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme**

La municipalité a choisi de donner une place importante à la mixité sociale et urbaine tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

**L'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (ancienne codification du CU - nouvel article L123-1-5 II.4°)**

*Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services.*

*Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.*

*Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L. 752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article.*

*Lorsqu'ils sont élaborés et approuvés par des établissements publics de coopération intercommunale dont ils couvrent l'intégralité du territoire, les plans locaux d'urbanisme intègrent les dispositions des programmes locaux de l'habitat définis aux articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation et tiennent lieu de programmes locaux de l'habitat. (1)*

*Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.*

*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, 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 :*

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
  - 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
  - 3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
  - 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
  - 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
  - 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou pouvant être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
  - 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 ;
  - 7° bis. Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
  - 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
  - 9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
  - 10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
  - 11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
  - 12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
  - 13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
    - dans les zones urbaines et à urbaniser ;
    - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
  - 14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ;
  - 15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ;
  - 16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.
- Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme traduit sur le plan de zonage et au niveau des articles 2 et 14 du règlement des zones UA, UB, UC et AU, les dispositions de la Loi Engagement National pour le Logement :

### Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

↪ Le PLU prévoit la création de logements sociaux au sein des zones déjà urbanisées et celles qui le seront. Des terrains seront demain mobilisables en vue de la création de logements à vocation sociale selon les dispositions des articles 2 et 14 ci-dessous. Ces secteurs situés dans les centres urbains de Saint-Pierre d'Oléron et de La Cotinière, dans les hameaux et dans les secteurs d'extensions urbaines denses et les plus anciennes, peuvent être densifiés.

↪ Incitation à la création de logements sociaux dans les secteurs résidentiels et donc à la mixité sociale grâce à des dispositions particulières intégrées à l'article 2 du règlement des zones UA, UB, UC et AU :

↪ Ainsi, dans la seule zone UA, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

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

Toute opération de construction de 8 logements ou plus devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements 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 2000 m<sup>2</sup> 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.

*Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de logement social ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions.*

Ces dispositions s'appliquent **également néanmoins** en cas de divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter 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 zones UB, UC, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

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

Toute opération de construction de 8 logements ou plus générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 600m<sup>2</sup> devra consacrer 25% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements 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 3200 m<sup>2</sup> 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.

*Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de logement social ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions.*

Ces dispositions s'appliquent **également néanmoins** en cas de divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter 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 zones AU, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (mixité sociale) :

↳ Dans les secteurs AUa :

Toute opération de construction de 8 logements et plus générant une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 600m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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.

*Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de logement social ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions.*

Ces dispositions s'appliquent **également néanmoins** en cas de divisions foncières successives décalées dans le temps. Le décompte sera effectué à compter 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.~~

#### 4.2.7 Bilan : comparaison POS / PLU

Le Plan Local d'Urbanisme affiche une double ambition : celle de protéger les espaces sensibles (naturels, agricoles) et de maîtriser l'urbanisation. Ainsi :

- ↪ **Les surfaces des zones naturelles et agricoles ont augmenté par rapport au Plan d'Occupation des Sols ;**
- ↪ **Les Espaces Boisés Classés et les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ont été étoffés, notamment en espaces urbanisés où ils étaient inexistantes au Plan d'Occupation des Sols ;**
- ↪ **Les espaces à urbaniser ont été réorganisés, cependant leur superficie a légèrement augmenté ;**
- ↪ **Les espaces urbains ont été clarifiés (découpage plus précis en fonction de la vocation et de la densité) et redéfinis.**

POS		PLU		Différentiel POS/PLU	ha	Evolution en % POS/PLU
Zones Urbaines	703	Zones Urbaines	565			
UA	206	UA	29	-31		
		Uab	42			
		UAc	104			
UB	306	UBa	212	-83		
UC	58	UBb	45			
		UBc	24			
UD	47	UC	36	-11		
		UE (Uem + Ues)	13	13		
		UG	1	1		
UI	28	UXa	25	14		
		UXb	18			
UP + NDAp	28	UPc	13	-11		
		UPp	4			
Zones A Urbaniser	15	Zones A Urbaniser	27	12		76,67
Na	15	Aua	2			
		AUb	9			
		AUc	9			
		Aup	1			
		1AU	1			
		1AUb	1			
		1AUc	4			
Zones naturelles	3478,9	Zones naturelles	3573	94		2,71
NAea	1,5	Nel	2	1		
NAeq	7	Ah	4	-3		
NAe	186	NT1	35	-47		
		NT2	49			
		NT3	43			
		Nt3d	3			
		Nt3g	4			
		NT3m	2			
		Nt3t	4			
		NT4	6			
Nal	4	Nl	3	-1		
NCc + NDc	71,4	NEp	106	35		
NC	1502	A	1436	-66		
NCo	621	AO	65	6		
NCor	266	AOr	828	562		
NCod	6	AOd	9	3		
NDag	45	NTg	30	-15		
ND	336	Nr	834	65		
NDr	433	Ac	1	1		
		NAv1	3	3		
		NAv2	33	33		
		NEc	5	5		
		Nh	47	47		
		Nhp	3	3		
		NEu	12	12		
Total zones	4165	Nom	3	3		
Contour commune	392	Nj	4	4		
Superficie INSEE	4065					
différentiel	100					

## II. ANNEXES INFORMATIVES

Le PLU prévoit une division du territoire de la commune en quatre zones : les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Concernant les zones à urbaniser (AU), deux secteurs sont à distinguer dans le présent document :

- ⇒ Les zones AU : qui sont des secteurs constructibles où les réseaux existants à la périphérie de la zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
- ⇒ Les zones 1AU : qui sont des secteurs non constructibles où les réseaux existent à la périphérie de la zone mais n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

La loi ALUR du 24 mars 2014 est venue définir de nouvelles règles concernant les zones AU. L'article L123-13 du Code de l'Urbanisme relatif à la procédure de révision prévoit un nouveau cas de révision : « Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

Il ressort de ces nouvelles dispositions qu'au-delà d'un délai de 9 ans à compter de leur création, les zones AU ne peuvent plus faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation sans une révision du PLU. Cette disposition est applicable à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Pour cela, la municipalité de Saint-Pierre d'Oléron a décidé de définir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU.

Zones	Secteurs	Programmation - Ouverture
1AU	Moulin Blanc	2025
1AUb	Moulin des quatre piliers	2018
1AUC	Gros buisson de la Cotinière	2020
1AUC	La Cotinière - Rue des Garnaudières	2025
<del>1AU</del>	<del>La Cotinière - Matha / Les Pibles</del>	<del>2017</del>
<del>1AUC</del>	<del>La Menounière</del>	<del>2018</del>
1AUb	Le Bois Fleury	2030
1AUC	Maisonneuve Nord-Ouest	2030
1AUC	Maisonneuve - Le Petit Aubier	2030



L'aménagement de ce secteur consiste à combler les dents creuses situés au coeur du hameau de Bois Fleury. Il implique de créer une forme urbaine peu dense, en lien avec le bâti de ces dernières années. Les prescriptions architecturales et urbanistiques devront être soigneusement respectées dans les nouvelles constructions. Cet aménagement participera à la qualité du cadre de vie des habitants.

La trame viaire à réaménager et nouvellement à créer en partie sera connectée par la route du Moulin à Bois Fleury et le chemin de la Longeoire.

Principes d'occupation de l'espace

- Habitat : maisons individuelles, éventuellement jumelées
- Hameau dense de "Bois Fleury" occupé par un bâti traditionnellement dense
- Extension urbaine du hameau "Bois Fleury" caractérisée par un habitat de type pavillonnaire
- Limite franche d'urbanisation (bâti / non bâti au sens de la loi Littoral)

Principes d'accès et de desserte

- Principe d'accès à la zone à aménager
- Voirie de desserte principale existante
- Voies de desserte interne existante
- Voies de desserte interne à créer

Principes paysagers et environnementaux

- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), de détente à conserver
- Alignement arboré existant à valoriser ou à créer (principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone (espaces agricole, coteaux, ...))

Profils de voirie à créer ou à requalifier (exemple non exhaustif)

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles





Profils de voirie à créer ou à requalifier (exemple non exhaustif)

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles



Principes d'occupation de l'espace

Densité moyenne : Habitat individuel groupé (maisons mitoyennes) ou individuelles > retrait de 0 à 5 mètres, construction sur au moins une limite séparative, matérialisation du front bâti



Lotissement récent

Bâti existant à conserver



Principes d'accès et de desserte

Principe d'accès à la zone à aménager

Voirie de desserte principale à aménager

Voies de desserte interne

Principe de liaison douce à créer

Principes paysagers et environnementaux

Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), de détente

Alignement arboré existant à valoriser ou à créer (principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone (espaces agricole, coteaux, ...))

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.

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.

L'aménagement de ces "dents creuses" respecte les principes de densité de la trame urbaine en fonction des sites.

Dans le souci de structurer un maillage urbain cohérent, deux types de densités sont préconisées : un tissu dense et un tissu aéré.

Un maillage de circulations douces peut être envisagé pour rejoindre les équipements voisins et se connecter au réseau déjà existant.

La végétation existante pourrait être conservée au maximum, de nouveaux espaces publics sont à créer dans les nouveaux secteurs d'urbanisation pour structurer la trame bâtie autour.

Les connexions nouvelles à créer avec la desserte routière principale devront assurer une bonne visibilité des carrefours et une sécurisation des usagers.



**Profils de voirie à créer ou réaménager (exemple non exhaustif)**

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles



**Principes d'occupation de l'espace**

Densité moyenne à forte : Habitat individuel groupé (maisons mitoyennes)  
 > retrait de 0 à 5 mètres, construction sur au moins une limite séparative, matérialisation du front bâti



Zone urbaine dense en continuité du centre ancien

Matérialisation d'un front bâti en retrait de la voie (maintien d'un petit espace verte à l'avant comme sur les constructions voisines)

**Principes d'accès et de desserte**

- Principe d'accès à la zone à aménager
- Voirie de desserte principale existante
- Principe de desserte interne à aménager
- Principe de liaison douce existante ou à créer

**Principes paysagers et environnementaux**

- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), de détente
- Alignement arboré existant à valoriser ou à créer (principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone (espaces agricole, coteaux, ...))

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. 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.

L'aménagement de ce secteur se fera à partir d'un espace public central. Autour s'organisera un ensemble de logements individuels groupés ou de petits collectifs, implantés à l'alignement de la voie ou en léger retrait (0 à 5 mètres), sur une ou deux limites séparatives. Le bâtiment au premier plan depuis la route touristique ne présente pas une grande qualité architecturale ; il pourra faire l'objet d'une reconstruction en petit collectif ou en habitat individuel groupé dense mais sera situé en retrait de la voie pour conserver une bande végétale.

Le boisement existant au Sud-Ouest du secteur doit être préservé et permet un espace de respiration dans la trame bâtie (image de la route touristique). Les masses végétalisées en bordure de la route de Matha devront être maintenues pour rappeler le boisement voisin, ainsi que la coupure verte des jardins au Nord-Est.



- Principes d'occupation de l'espace**
- Densité moyenne : habitat individuel ou individuel groupé (maisons mitoyennes)
  - > retrait de 0 à 5 mètres, construction sur au moins une limite séparative, matérialisation du front bâti
  - Bâti existant à conserver
- Principes d'accès et de desserte**
- Principe d'accès à la zone à aménager
  - Voie de desserte principale existante
  - Principe de desserte interne à aménager
  - Principe de liaison douce à créer
- Principes paysagers et environnementaux**
- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), de détente
  - Alignement arboré existant à valoriser ou à créer (principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone (espaces agricole, coteaux, ...))

**Profils de voirie à créer ou réaménager (exemple non exhaustif)**

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles



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.

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.

L'aménagement de ce secteur se fera à partir d'un espace public central. Autour s'organisera un ensemble de logements individuels groupés implantés à l'alignement de la voie ou en léger retrait (0 à 5 m maximum). Ces logements seront idéalement implantés sur les deux limites séparatives. En partie Nord, ne seront autorisées que des maisons en rez de chaussée (3 mètres à l'égout) afin d'assurer une cohérence avec le voisinage.

Un maillage piétons/cycles sera également créé. Le boisement existant au Sud-Ouest du secteur doit être préservé et permet un espace de respiration dans la trame bâtie (image de la route touristique).



- Principes d'occupation de l'espace**
- Densité moyenne : Habitat individuel groupé (maisons mitoyennes)  
 > retrait de 0 à 5 mètres, construction sur au moins une limite séparative, matérialisation du front bâti, hauteur maximale 5 mètres à l'égout
- Principes d'accès et de desserte**
- Principe d'accès à la zone à aménager
  - Voirie de desserte principale existante
  - Principe de desserte interne à aménager
  - Principe de liaison douce existante ou à créer
- Principes paysagers et environnementaux**
- Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), de détente à conserver ou créer
  - Alignement arboré existant à valoriser ou à créer (principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone (espaces agricole, coteaux, ...))

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. Le secteur 1AU est réservé à l'habitat. Aucun objectif de densité n'a été affiché sur ces secteurs. 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.

L'idée sur ce secteur est de structurer le quartier autour d'une placette centrale végétalisée. La desserte viaire se fera en connexion avec les dessertes existantes et sera bordée de cheminements pour piétons et cycles.

Les masses végétales seront préservées au maximum et seront mises en valeur. Un traitement léger de l'espace public sera réalisé, en harmonie avec le caractère "naturel" du secteur tout en veillant à assurer la sécurité des usagers.

Dans ce nouveau quartier, l'habitat sera relativement dense et les constructions seront mitoyennes et formeront un front urbain pour partie continu (certaines coupures seront conservées afin d'éviter un effet "bande". Les jardins seront positionnés à l'arrière.

**Profils de voirie à créer ou réaménager (exemple non exhaustif)**

Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple, gestion des déplacements doux en site propre, détaché (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie simple intégrant les déplacements doux (voirie double sens)



Desserte du quartier. Cas d'une voirie en sens unique et intégration d'une bande piétons/cycles

