

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

**COMMUNE DE SAINT-PIERRE
D'OLERON**

**Notice de présentation de la
Modification n°3
du Plan local d'Urbanisme**

Modifications des pièces règlementaires

- Approbation du PLU le : 01.12.2011
- Modification simplifiée n°1 du PLU le : 20.10.2012
- Modification n°1 le : 21.10.2013
- Modification n°2 le : 10.05.2016
- Modification n°3 le : xx/xx/2018



Citadia Sud Ouest
1029 Boulevard Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél : 05.63.92.11.41
Fax : 05.63.93.25.47

**Document destiné à la notification des
Personnes Publiques Associées**

Sommaire

1. EXPOSE DES MOTIFS	4
2. MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT	6
MODIFICATIONS APPORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION.....	6
☐ <i>Additif au rapport de présentation (Cf. pièce jointe au dossier de modification n°3)</i>	6
MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT.....	7
☐ <i>Modification des articles 1, 2, 7, 11, 12 et 13 du règlement de la zone UE en lien avec les modifications de zonage liées à la future gendarmerie et la caserne de pompiers</i>	7
☐ <i>Modification du règlement concernant les dispositions relatives au logement social à l'article 2 des zones U et AU</i>	11
☐ <i>Modification de l'article 2 du règlement de la zone AU concernant les dispositions en matière de mixité fonctionnelle</i>	15
☐ <i>Modification de l'article 2 du règlement de la zone Nhp concernant l'extension des constructions existantes à usage d'habitation</i>	17
☐ <i>Mise à jour de l'article 3 des zones U, AU, A et N concernant la référence à l'Arrêté préfectoral du 31 janvier 1986 portant le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie</i>	18
☐ <i>Modification de l'article 7 de la zone Nt1 concernant les règles d'implantation des extensions par rapport aux limites séparatives</i>	25
☐ <i>Modification de l'article 7 de la zone Nt1 concernant le recul à observer par rapport aux espaces boisés classés (EBC)</i>	26
☐ <i>Suppression à l'article 10 de la zone AU de la notion de bande de 20 mètres de profondeur depuis la limite des voies et emprises publiques</i>	27
☐ <i>Modification de l'article 10 de la zone AU concernant les variations de hauteur exigées pour les bâtiments à étage de plus de 20 mètres de longueur</i>	28
☐ <i>Modification de l'article 10 des zones U, AU, A et N concernant la surélévation du plancher bas des constructions par rapport au terrain naturel en zone PPR</i>	29
☐ <i>Modification de la rédaction de l'article 11 concernant l'aspect extérieur des clôtures en zone AUb et AUc</i> 34	
☐ <i>Modification de la rédaction de l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions en zone U, AU et Nh</i>	35
☐ <i>Modification de la rédaction de l'article 12 concernant les règles de stationnement en zone U et AU</i> 39	
☐ <i>Modification de la rédaction de l'article 13 concernant les obligations en matière de espaces libres et les plantations en zone U et AU</i>	49
☐ <i>Modification de l'article 2 du règlement de la zone Nt3 en lien avec la création de deux sous-secteurs Nt3d et Nt3g (anciennes colonies de vacances La Douelle et La Giboire)</i>	52
☐ <i>Ajustement de la liste des emplacements réservés insérée à la fin du règlement (pièce 4.1. du dossier de PLU)</i>	54
☐ <i>Ajustement du chapitre « Définition » pour intégrer le lexique national de l'urbanisme</i>	56
MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE.....	59
☐ <i>Reclassement d'un secteur « UXa » en « UXb » (secteur « Le Cleune »)</i> :.....	59
☐ <i>Evolution du zonage UE à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics</i> :.....	61
* <i>Reclassement de la zone UE en secteur UEs</i>	61
* <i>Reclassement des parcelles section AH n° 21, 876, 877 et 1021 en secteur UEm</i>	62
* <i>Reclassement des parcelles section CD n°279 et 281 en secteur UEm</i>	63
☐ <i>Suppression de l'emplacement réservé n°27 sur les parcelles section AH n°877 et 876</i>	64
☐ <i>Reclassement des parcelles section CO n°1013, 75, 76, 523, 524, 593, 589, 1039 et une partie de la parcelle CO n°1041 de la zone « Nr » à la zone « Nh »</i>	65
☐ <i>Reclassement des parcelles à camper de la Fauche-Prère de la zone « Nr » en zone « Nt2 »</i>	66

<input type="checkbox"/> Ouverture à l'urbanisation des zones 1AU (secteurs « La Menounière », « M. Bricolage / la crèche » et « LesPibles »	67
<input type="checkbox"/> Création d'un sous-secteur « Nt3d » de la zone Nt3 en vue de règlementer l'accueil d'une future résidence de loisirs (Colonie La Douelle).....	71
<input type="checkbox"/> Création d'un sous-secteur « Nt3g » de la zone Nt3 en vue de règlementer l'accueil d'un futur village de vacances (Colonie La Giboire).....	74
<input type="checkbox"/> Mise à jour et modificatifs apportées au fascicule de présentation des éléments identifiés au titre de la « Loi Paysage » de 1933 et conformément à l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (nouvelle référence du Code de l'Urbanisme : L123-1-5 III.2°)	76
MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE PROGRAMMATION (OAP)	77
JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS APORTEES PAR LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME . 78	
RESPECT DE L'ARTICLE L153-41 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME	78
RESPECT DES NORMES, PLANS ET SCHEMAS SUPERIEURS	78
RESPECT DES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES	78
RESPECT DES PRINCIPES DE MIXITES SOCIALE ET FONCTIONNELLE	79
RESPECT DU PRINCIPE DE PROTECTION ET DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT.....	79
DEROULEMENT DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-PIERRE D'OLERON	81

1. Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Pierre d'Oléron a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 1^{er} décembre 2011, enregistrée en sous-préfecture de Rochefort le 19 décembre 2011.

Après sept ans d'utilisation et d'application de ce document d'urbanisme, quelques corrections, compléments et ajustements sont nécessaires, notamment sur le volet réglementaire (orientations d'aménagement et de programmation, zonage et règlement). Ces modifications visent également à répondre aux évolutions constatées sur le territoire communal de Saint-Pierre d'Oléron et notamment permettre la réalisation de plusieurs projets d'aménagement.

Le présent dossier présente les éléments qui méritent d'être corrigés pour assurer un développement cohérent de la commune, dans le respect des principes énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les modifications portent sur :

⇒ **RAPPORT DE PRESENTATION**

- Un additif au rapport de présentation est proposé notamment pour mettre à jour le chapitre sur les choix retenus pour établir le document graphique et le règlement.
- Le chapitre sur les trames spécifiques et servitudes est mis à jour.

⇒ **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

⇒ **REGLEMENT**

⇒ **DOCUMENT GRAPHIQUE**

⇒ **INVENTAIRE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE DE 1993**

En application des dispositions combinées des articles L. 153-31, L. 153-36 et L. 153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme peut être utilisée :

- pour modifier le règlement (document graphique et écrit) et les orientations d'aménagement et de programmation ;

- si les évolutions n'ont pas pour conséquence :

* de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

* de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

* de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de constituer une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances.

En l'espèce, les évolutions apportées au PLU de Saint-Pierre d'Oléron via la procédure de modification n°3 ne remettent pas en cause les orientations définies dans le PADD.

Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Elles ne constituent pas une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances.

Elles viennent apporter des compléments et des ajustements au document approuvé le 1^{er} décembre 2011 et modifié en 2012 (modification n°1), 2013 (modification simplifiée n°1) et 2016 (modification n°2), sans en altérer l'équilibre et la cohérence.

Elles rentrent donc dans le champ d'application de la modification d'un PLU, procédure régie par les articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

Par délibération motivée du Conseil municipal en date du 27/08/2018, le Maire a initié une procédure de modification n°3 du PLU de Saint-Pierre d'Oléron.

Il est précisé que l'article 12 VI du décret n°2015 -1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Code de l'urbanisme et à la modernisation du plan local d'urbanisme prévoit que les dispositions des articles R. 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 du Code, de modification ou de mise en compatibilité.

2. Modifications apportées au document

Modifications apportées au rapport de présentation

- **Additif au rapport de présentation (Cf. pièce jointe au dossier de modification n°3)**

L'ensemble des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre d'Oléron et présentées dans la présente notice explicative induisent des modifications qui nécessitent une mise à jour du rapport de présentation et notamment les parties suivantes :

- La liste des Servitudes d'Utilité Publique ;
- Les choix retenus pour établir le plan de zonage et le règlement ;
- Les annexes informatives.

Cf. pièce jointe au dossier de modification n°3 « 1_Additif au rapport de présentation ».

Modifications apportées au règlement

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place. Les suppressions sont portées en couleur rouge barré (exemple : ~~urbanisme~~) et les ajouts sont portés en bleu (exemple : ~~constructions~~) afin d'assurer une bonne compréhension et une meilleure lisibilité des éléments modifiés.

❑ Modification des articles 1, 2, 7, 11, 12 et 13 du règlement de la zone UE en lien avec les modifications de zonage liées à la future gendarmerie et la caserne de pompiers

La zone UE est destinée aux équipements d'intérêt collectifs et services publics. Au moment de l'élaboration du PLU, une seule zone avait été identifiée au document graphique et se situait au Nord du centre-ville et concernait spécifiquement le complexe sportif de l'Oumière. Un règlement avait alors été rédigé et adapté en tenant compte des constructions existantes, afin d'harmoniser les formes de bâti.

En lien avec les modifications de zonage (Cf. partie « Modifications apportées au zonage »), la municipalité souhaite engager une modification du règlement de la zone UE et notamment une évolution des articles 1, 2, 7, 11, 12 et 13 afin d'assouplir les règles de constructibilité dans les secteurs UEm correspondant aux emprises de la future gendarmerie et de la future caserne de pompiers. Compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, la municipalité ne souhaite pas introduire de contraintes réglementaires.

L'article 1 est modifié pour interdire les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UE-2. La zone UE comprend d'une part le secteur UEs (complexe sportif de l'Oumière) dans lequel existe un logement de fonction. D'autre part, le secteur UEm (gendarmerie et caserne des pompiers) dans lequel doivent être autorisés les logements de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Il est également proposé de supprimer la référence aux abris de jardins à l'article de la zone UE.

L'article 7 est modifié uniquement pour le secteur UEm afin d'autoriser une implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait de ces dernières.

L'article 11 est également modifié. La municipalité propose de ne pas réglementer l'aspect extérieur des clôtures. La zone UE correspond à des constructions spécifiques liées aux équipements d'intérêt général et services publics qui nécessitent des règles plus souples concernant les clôtures extérieures des sites (respect des règles de sécurité notamment).

L'article 12 est modifié concernant les aires de stationnement des deux-roues pour tenir compte des évolutions récentes du Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 de ce même code.

Enfin, l'article 13 est modifié afin de supprimer l'obligation de plantations des aires de stationnement à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Cette modification est proposée au regard de la nécessité d'améliorer les circulations des véhicules de transports scolaires et des véhicules de secours.

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone aux espaces réservés aux équipements d'intérêt collectif et services publics. 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.

Article UE1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les parcs d'attraction,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumis à autorisation ICPE,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- ~~Les abris de jardin,~~
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les constructions nouvelles à usage artisanal et commercial,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UE-2,
- Les bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

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

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

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.

Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement. En outre, les prescriptions du présent article UE-11 sont opposables.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article UE12 - Stationnement

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

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

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

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

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

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les caractéristiques minimales doivent répondre aux normes en vigueur.

Article UE13 - Les espaces libres et les plantations

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

❑ **Modification du règlement concernant les dispositions relatives au logement social à l'article 2 des zones U et AU**

Dans le respect des orientations du PLH de l'île d'Oléron, la commission urbanisme au moment de l'élaboration du PLU a fait le choix d'introduire dans le règlement, des dispositions qui favorisent la réalisation de logements à vocation sociale. Ainsi, a été introduit à l'article 2 des zones U et AU la référence à l'article L123-1-5 16° du code de l'Urbanisme qui vise à « *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* ».

La commune de Saint-Pierre d'Oléron souhaite ainsi apporter des ajustements à la rédaction de cet article et préciser notamment qu'en zone U et AU, que dès lors qu'une première opération a répondu à ces obligations, les opérations suivantes n'y sont plus soumises. Cette précision permet d'éviter la double obligation dans les permis d'aménager et les permis de construire. Il s'agira de préciser que les dispositions en matière de mixité sociale s'appliquent uniquement aux opérations d'aménagement d'ensemble.

ZONE UA

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

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

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

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 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 2000 m² et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

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 seuls secteurs UAb et UAç :

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

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

ZONE UB

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

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

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

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

- Toute opération de construction de 8 logements ou plus générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 600m² 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 3200 m² et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

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

ZONE UC

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

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

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

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

- Toute opération de construction de 8 logements ou plus générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 600m² 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 4400 m² et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.

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

ZONE AU

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

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

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

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

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

- **Dans les secteurs AUb :**

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

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

▪ **Dans les secteurs AUc :**

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

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

▪ **Dans l'ensemble de la zone AU :**

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

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

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

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

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

□ Modification de l'article 2 du règlement de la zone AU concernant les dispositions en matière de mixité fonctionnelle

Lors de la procédure de modification n°2, la commission urbanisme de Saint-Pierre d'Oléron avait ajusté la rédaction des articles 2 des zones, UA, UB, UC et AU pour intégrer les prescriptions du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Marennes Oléron notamment en matière d'implantations commerciales. Cette modification visait à rendre compatible le PLU de Saint-Pierre d'Oléron avec les dispositions du DAC alors approuvé par voie de modification en juillet 2013. En février 2016, et suite aux recours de plusieurs opposants au DAC, le tribunal administratif de Poitiers a annulé la modification de 2013. Concrètement, c'est donc le SCoT de 2005 qui est redevenu applicable. Néanmoins, l'ensemble des élus de l'île d'Oléron se sont accordés à respecter dans le principe, les objectifs initiaux du DAC en faveur d'une répartition spatiale équilibrée des activités commerciales en distinguant les grandes et moyennes surfaces (GMS) et le commerce de proximité. La volonté des élus du territoire est de maintenir majoritairement le commerce de proximité en centre-ville et d'accueillir prioritairement les GMS dans les zones commerciales périphériques.

Ainsi, l'objet de la présente modification consiste à préciser que les implantations commerciales en rez-de-chaussée des immeubles pour toutes opérations de plus de 10 logements sont limitées à 300m² de surface de plancher maximum par opération. La municipalité souhaite faire le distinguo entre la surface affectée aux commerces et celle affectée aux services et bureaux pour lesquels il serait préjudiciable de limiter la surface de plancher. Ces constructions destinées aux services et bureaux viennent compléter l'offre commerciale et permettent de répondre aux besoins des habitants.

ZONE AU

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

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

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

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

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

▪ Dans les secteurs AUb :

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

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

▪ **Dans les secteurs AUc :**

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

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

▪ **Dans l'ensemble de la zone AU :**

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

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

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

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

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

□ **Modification de l'article 2 du règlement de la zone Nhp concernant l'extension des constructions existantes à usage d'habitation**

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. Dans cette zone, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création de nouveaux logements et que le plancher bas créé soit au-dessus de la côte de référence, le changement de destination à usage commercial et artisanal sans extension et les constructions liées aux équipements d'intérêt général et services publics.

En lien avec la révision générale du PPRN île d'Oléron et le reclassement du secteur de la Perrotine en zone RS2 et RS3, la commune souhaite autoriser une extension / surélévation des constructions existantes de 20 m² à 30 m² comme autorisé par le règlement du futur PPRN.

Article Nh2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone Nh, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à la date d'approbation du PLU, si elles respectent les conditions suivantes :

- L'extension des constructions dans la limite de 30 m² d'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU et de 150 m² de surface de plancher totale (existant + extension), sans création de nouveaux logements ;
- L'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes ;
- Les dépendances d'une superficie inférieure à 6 m² d'emprise au sol ;
- Le bassin de piscines dans la limite de 30m² d'emprise au sol ;
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

➤ **Dans le seul secteur Nhp :**

- L'extension en surélévation des constructions existantes dans la limite de ~~20~~ 30 m² de la surface de plancher, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création de nouveaux logements et que le plancher créé soit au-dessus de la côte de référence ;
- Les changements de destination à usage commercial et artisanal sans extension ;
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

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

□ **Mise à jour de l'article 3 des zones U, AU, A et N concernant la référence à l'Arrêté préfectoral du 31 janvier 1986 portant le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie**

Au moment de l'élaboration du PLU de Saint-Pierre, les élus ont introduit deux dispositions visant à rappeler que les voies ouvertes à la circulation publique ou privée et les voies en impasse doivent obligatoirement répondre aux exigences des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. La municipalité souhaite mettre à jour la référence à l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation récemment remplacé par l'arrêté préfectoral n°17-082 du 17 mars 2017.

Article UA3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Cf. Arrêté [préfectoral du 31 janvier 1986](#) [17 mars 2017](#).
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. Arrêté [préfectoral du 31 janvier 1986](#) [17 mars 2017](#).
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. Les nouveaux accès directs débouchant sur la route départementale n°734 sont interdits sauf en cas d'impossibilité technique.
7. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

Article UB3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile, avec un minimum de 3,5 mètres. Cf. Arrêté [préfectoral du 31 janvier 1986](#) [17 mars 2017](#).
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. Arrêté [préfectoral du 31 janvier 1986](#) [17 mars 2017](#).
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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

Article UC3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile, avec un minimum de 3,5 mètres. Cf. Arrêté [préfectoral](#) du ~~31 janvier 1986~~ [17 mars 2017](#).
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. Arrêté [préfectoral](#) du ~~31 janvier 1986~~ [17 mars 2017](#).
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

Article UE3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Cf. [Arrêté préfectoral du 17 mars 2017](#).
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. [Arrêté préfectoral du 17 mars 2017](#).
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

Article UG3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Cf. [Arrêté préfectoral du 17 mars 2017](#).
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. [Arrêté préfectoral du 17 mars 2017](#).
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation._
6. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron._

Article UX3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Cf. [Arrêté préfectoral du 31 janvier 1986-17 mars 2017](#).
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. [Arrêté préfectoral du 31 janvier 1986-17 mars 2017](#).
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. Les nouveaux accès directs débouchant sur la route départementale n°734 sont interdits, sauf impossibilité technique.
7. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

Article UP3 - Accès et voiries

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

permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Cf. [Arrêté préfectoral du 17 mars 2017](#).

3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. [Arrêté préfectoral du 17 mars 2017](#).
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

Article AU3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur les voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.
3. Les accès aux constructions d'un lotissement ou d'habitations groupées devront être ramenés sur une voie interne. Les principes de dessertes transcrits dans les orientations d'aménagement devront être respectés.
4. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Cf. [Arrêté préfectoral du 31 janvier 1986](#) [17 mars 2017](#).
5. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. [Arrêté préfectoral du 31 janvier 1986](#) [17 mars 2017](#).
6. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
7. Les voies auront une largeur de chaussée de 3,5 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.
8. Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...), elles intégreront par ailleurs des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (cette circulation peut néanmoins être réalisée en discontinuité de la voie).
9. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

Article AUp - 3 - Accès et voiries

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

destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Cf. [Arrêté préfectoral du 17 mars 2017](#).

3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. [Arrêté préfectoral du 17 mars 2017](#).
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

Article A3 - Accès et voiries

1. Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, soit un minimum de 3 mètres. Cf. [Arrêté préfectoral du 17 mars 2017](#).
2. Les nouveaux accès directs débouchant sur la route départementale n°734 sont interdits, sauf impossibilité technique.
3. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article A2, ou un terrain cultivé ou à exploiter.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Article AO3 - Accès et voiries

1. Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, soit un minimum de 3 mètres. Cf. [Arrêté préfectoral du 17 mars 2017](#).
2. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article AO2, ou un terrain cultivé ou à exploiter.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

➔ Dans le seul secteur AOd :

Aucun aménagement nouveau n'est autorisé, sauf entretien normal des ouvrages et aménagements de l'aire de stationnement mentionnée à l'article AO2.

Article Nr3 - Accès et voiries

1. Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique. Cf. [Arrêté préfectoral du 17 mars 2017](#).
2. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
3. Toute création de voie nouvelle est interdite.

Article Nt1.3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile. Cf. [Arrêté préfectoral du 17 mars 2017](#).
3. Ces voies ne doivent comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.
4. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. [Arrêté préfectoral du 17 mars 2017](#).
5. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
6. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
7. Si un réseau de pistes cyclables passe à proximité de l'opération, un aménagement doit être réalisé pour permettre aux futurs résidents de la zone de s'y connecter aisément (si possible en site sécurisé).
8. En cas de création de nouvelles chaussées :
 - en double sens de circulation, la chaussée aura une largeur minimum de 5 mètres,
 - en simple sens de circulation, la chaussée aura une largeur minimum de 3 mètres.

Article Nt2.3 - Accès et voiries

1. Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique. Cf. [Arrêté préfectoral du 17 mars 2017](#).
2. Les éventuelles voies nouvelles ne seront pas revêtues (ni goudron, ni ciment) afin de rester perméables. Elles auront une emprise minimale de 5 mètres si elles desservent plus de 3 lots.
3. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables.

Article Nt3.3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. [Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique. Cf. Arrêté préfectoral du 17 mars 2017.](#)
3. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. [Arrêté préfectoral du 17 mars 2017](#).
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. Si un réseau de pistes cyclables passe à proximité de l'opération, un aménagement doit être réalisé pour permettre aux futurs résidents de la zone de s'y connecter aisément (si possible en site sécurisé).

Article Nt4.3 - Accès et voiries

1. Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique. Cf. Arrêté préfectoral du 17 mars 2017.
3. Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Cf. Arrêté préfectoral du 17 mars 2017.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. Si un réseau de pistes cyclables passe à proximité de l'opération, un aménagement doit être réalisé pour permettre aux futurs résidents de la zone de s'y connecter aisément (si possible en site sécurisé).

Article Ntg.3 - Accès et voiries

Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique. Cf. Arrêté préfectoral du 17 mars 2017.

Article Nav.3 - Accès et voiries

1. Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique. Cf. Arrêté préfectoral du 17 mars 2017.
2. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou installation existante ou autorisée à l'article Nav.2.

Article Nh3 - Accès et voiries

1. Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique. Cf. Arrêté préfectoral du 17 mars 2017.
2. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou installation existante ou autorisée à l'article Nh2.

□ **Modification de l'article 7 de la zone Nt1 concernant les règles d'implantation des extensions par rapport aux limites séparatives**

L'objet de la présente modification consiste à assouplir les règles dans les secteurs de camping concernant l'implantation des extensions par rapport aux limites séparatives. Au moment de l'élaboration du PLU, la municipalité avait fait le choix de réglementer l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives. Néanmoins, cette règle pose des problèmes d'instruction des autorisations d'urbanisme notamment pour les extensions des constructions existantes.

La municipalité souhaite donc modifier la règle générale d'implantation en dissociant la notion de « construction » et celle d' « extension ».

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

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Parallèlement, la partie « définition » introduite en fin de règlement sera mise à jour sur la base du lexique national de l'urbanisme issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant sur la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme.

Article Nt1.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles **et les extensions de constructions existantes** doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.
2. Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

□ **Modification de l'article 7 de la zone Nt1 concernant le recul à observer par rapport aux espaces boisés classés (EBC)**

Ayant rencontré des problèmes d'instruction d'autorisation d'urbanisme, la municipalité de Saint-Pierre d'Oléron souhaite intégrer plus de souplesse dans les dispositions règlementaires visant l'implantation des constructions et installations autorisées dans les secteurs Nt1 par rapport aux Espaces Boisés Classés (EBC) matérialisés au document graphique. L'objet de la modification consiste à réduire le recul de 10 à 5 mètres par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés.

Article Nt1.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions nouvelles **et les extensions de constructions existantes** doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.
2. Les constructions **et les extensions** ne peuvent être édifiées à moins de ~~40~~ 5 mètres des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

❑ **Suppression à l'article 10 de la zone AU de la notion de bande de 20 mètres de profondeur depuis la limite des voies et emprises publiques**

L'objet de la présente modification consiste à préciser les règles de hauteur applicables en zone AU. Des règles précises avaient alors été inscrites pour réglementer les hauteurs des constructions dans une bande de constructibilité de 0 à 20 mètres et au-delà de cette bande.

La municipalité propose de supprimer ces dispositions afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Cette modification permet par ailleurs d'harmoniser les règles de hauteur des constructions au sein d'une même unité d'aménagement. Elle contribue ainsi à la densification des îlots bâtis.

Article AU10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

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

La hauteur se mesure depuis le terrain naturel avant travaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU :

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

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

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

~~Toutefois, 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.~~

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

DISPOSITIONS DIVERSES :

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

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

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

❑ **Modification de l'article 10 de la zone AU concernant les variations de hauteur exigées pour les bâtiments à étage de plus de 20 mètres de longueur**

Au moment de l'élaboration du PLU de Saint-Pierre d'Oléron, la municipalité avait souhaité introduire une disposition visant à imposer une variation de hauteur des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) dès lors que le linéaire de bâti sur rue dépassait 20 mètres. Cette règle permettait ainsi d'éviter des gabarits de constructions trop volumineux et d'intégrer de fait des ruptures dans les linéaires de bâti en limite d'emprises publiques. Cette règle permet de respecter la trame bâtie existante dans la partie dense du centre-ville de Saint-Pierre d'Oléron et la Cotinière.

L'objet de la présente modification consiste à reporter cette règle en zone AU pour veiller à une harmonisation des règles avec la zone UA.

Article AU10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

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

La hauteur se mesure depuis le terrain naturel avant travaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU :

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

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

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

~~Toutefois, 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.~~

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

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

DISPOSITIONS DIVERSES :

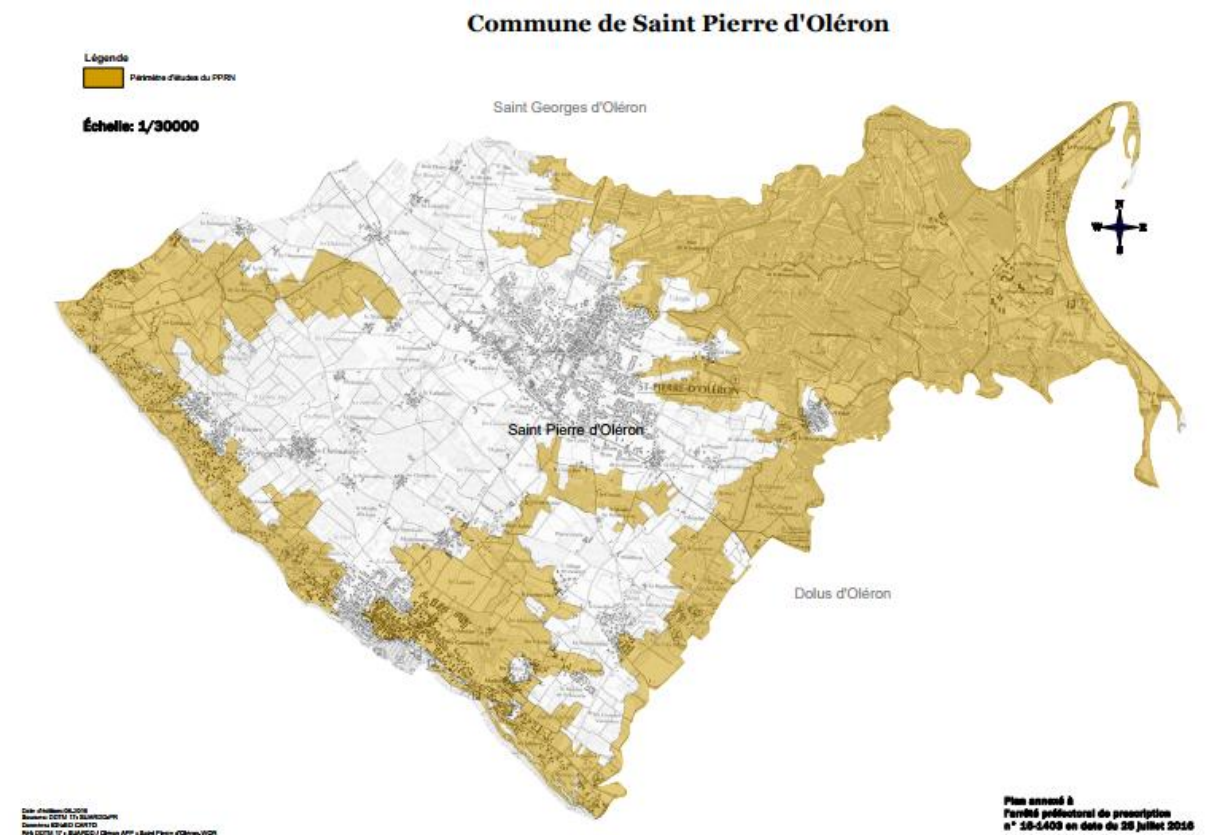
Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

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

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

❑ **Modification de l'article 10 des zones U, AU, A et N concernant la surélévation du plancher bas des constructions par rapport au terrain naturel en zone PPR**

L'objet de la présente modification consiste à rectifier les dispositions règlementaires concernant la surélévation du plancher bas des constructions par rapport au terrain naturel dans les zones concernées par le PPRN portant sur les risques érosion côtière, submersion marine et incendie de forêt. A noter qu'une révision générale a été prescrite par arrêté n°16-1403 en date du 25 juillet 2016 sur le territoire de la commune de Saint-Pierre d'Oléron, dont le périmètre est reporté ci-dessous.



La « cote de référence » correspond, pour un terrain donné, à la cote altimétrique* (correspond à l'altitude d'un point) qu'atteindrait l'eau sur ce terrain pour une crue exceptionnelle (souvent la crue centennale) augmentée d'une marge de sécurité (ex : 0,15 m, 0,30 m, 0,50 m). Selon le PPR considéré, la valeur de cette marge de sécurité peut varier. Là où les nouveaux bâtiments sont autorisés, il peut être obligatoire de construire au-dessus de cette « cote de référence » afin de mettre la construction hors d'eau lors des crues.

Au moment de l'élaboration du PLU, la surélévation des constructions avait été harmonisée entre toutes les zones du PLU à 60 cm par rapport au terrain naturel afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.

Le PPRN étant en cours de révision, la commune souhaite supprimer cette disposition de l'ensemble des zones du PLU, à l'exception de la zone UA (y compris les secteurs UAc) pour garder une cohérence dans les lignes de faitage entre les constructions existantes et les constructions futures. Dans les autres zones, le règlement imposera de se référer aux dispositions règlementaires du PPRN en cours de révision et prochainement approuvé.

Article UB10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les~~

~~plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.

Article UC10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.

Article UE10 - Hauteur maximale des constructions

~~Non réglementé.~~

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

Article UG10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

Article UX10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.

Article UP10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

Article AU10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

La hauteur se mesure depuis le terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.

Article A10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.

Article AO10 - Hauteur maximale des constructions

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.

Article Nr10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

Article Nt1.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.

Article Nt2.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.

Article Nt3.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.

Article Nt4.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.

Article Ntg.10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

Article Nav.10 - Hauteur maximale des constructions

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.

Article Ne10 - Hauteur maximale des constructions

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

Article Nj10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

Article Nh10 - Hauteur maximale des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 30 cm par rapport au terrain naturel. ~~Si le terrain est soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, les plancher bas des constructions ne devront pas être surélevés de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol naturel, afin d'atteindre la cote de référence et sans remblai.~~ Pour les terrains situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), se référer à la réglementation en vigueur.

La hauteur se mesure depuis le terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.

❑ **Modification de la rédaction de l'article 11 concernant l'aspect extérieur des clôtures en zone AUb et AUc**

L'objet de la modification consiste à apporter un ajustement rédactionnel à l'article 11 des zones AU. La municipalité souhaite harmoniser les règles concernant la composition et la hauteur des clôtures entre la zone UB et les zones AU.

ZONE AU

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

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

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

Les portails seront de préférence en bois ou en métal.

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

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

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

~~Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 mètre seront :~~

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

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètre.

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

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

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

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

❑ **Modification de la rédaction de l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions en zone U, AU et Nh**

L'objet de la présente modification consiste à modifier l'article 11 des zones UA, UB, UC, AU, 1AU et Nh à dominante résidentielle. Il s'agit de clarifier l'interdiction concernant les vérandas, verrières et auvents en façade des constructions visibles depuis l'espace ouvert au public, en lien avec les dispositions de la charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron. Cette dernière recommande dans son chapitre consacré au bâti d'éviter les volumes découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas. Comme indiqué dans le corps des articles 11 de chaque zone, « **Tout projet doit respecter les recommandations contenues dans la Charte « Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes Oléron » annexée au présent règlement** ».

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

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

1) Les matériaux et façades

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

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

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

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

Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés dans un premier plan depuis la voie.

1) Les matériaux et façades

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

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

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

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

Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés dans un premier plan depuis la voie.

1) Les matériaux et façades

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

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

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

1) Les matériaux et façades

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

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

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

Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés dans un premier plan depuis la voie.

1) Les façades

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

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

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

1) Les matériaux et façades

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

Article Nh11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

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

Les éléments identifiés comme intrus dans la charte ne pourront pas être réalisés dans un premier plan depuis la voie.

1) Les matériaux et façades

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

- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.
- Les extensions sous forme de vérandas (ouvertes ou fermées), verrières, loggias et auvents sont proscrites.

□ **Modification de la rédaction de l'article 12 concernant les règles de stationnement en zone U et AU**

L'objet de la présente modification consiste à apporter des précisions et compléments à l'article 12 des zones U et AU concernant l'obligation des aires de stationnement pour les deux-roues conformément aux dispositions de l'article L151-30 du Code de l'Urbanisme (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : « *Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au [1 de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation](#) ».*

La présente modification consiste à intégrer les nouvelles obligations faites aux bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux constructions, les bâtiments neufs à usage principale industriel ou tertiaire, les bâtiments neufs accueillant un service public ainsi que les ensembles commerciaux et cinémas de se doter d'aires de stationnement dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables répondant aux normes en vigueur.

Article UA12 - Stationnement

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

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

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

Il sera par ailleurs exigé :

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

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

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place minimum pour les logements de plus de 70 m ² de surface de plancher 2 places pour les logements de plus de 100 m ² de surface de plancher
En habitat collectif	1 place minimum pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m ²

	2 places pour les logements de plus de 60 m ² de surface de plancher
Résidence séniors	1 place pour 2 logements
Hôtels, résidence hôtelière, chambres d'hôtes	1 place par chambre
Restaurants, dancing	Non réglementé
Commerces, bureaux, services	Non réglementé
Artisanat, entrepôts	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place

STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES ET BORNES DE RECHARGE ELECTRIQUE :

Il sera exigé :

Pour les constructions à usage principal d'habitation :

- un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Cet espace doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière.
- Une aire de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable répondant aux normes en vigueur.

Pour les constructions à usage de bureaux, les commerces et activités de services et les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé :

- un local deux-roues répondant aux normes en vigueur ;
- une aire de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable répondant aux normes en vigueur.

MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT :

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

AUTRES DISPOSITIONS :

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

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

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Article UB12 - Stationnement

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

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

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

Il sera par ailleurs exigé :

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

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

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

Commerces, bureaux, services	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place

STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES ET BORNES DE RECHARGE ELECTRIQUE :

Il sera exigé :

Pour les constructions à usage principal d'habitation :

- un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Cet espace doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière.
- Une aire de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable répondant aux normes en vigueur.

Pour les constructions à usage de bureaux, les commerces et les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé :

- un local deux-roues répondant aux normes en vigueur.
- une aire de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable répondant aux normes en vigueur.

MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT :

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

AUTRES DISPOSITIONS :

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

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

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Article UC12 - Stationnement

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

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

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

Il sera par ailleurs exigé :

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

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

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

STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES ET BORNES DE RECHARGE ELECTRIQUE :

Il sera exigé :

Pour les constructions à usage principal d'habitation :

- un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Cet espace doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière.
- une aire de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable répondant aux normes en vigueur.

Pour les constructions à usage de bureaux, les commerces et activités de services et les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé :

- un local deux-roues répondant aux normes en vigueur.
- une aire de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable répondant aux normes en vigueur.

MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT :

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

AUTRES DISPOSITIONS :

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

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

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Article UE12 - Stationnement

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

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

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

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

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

Article UG12 - Stationnement

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

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

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

Article UX12 - Stationnement

1- Normes à respecter :

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

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

2 – Normes minimales :

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

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

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les caractéristiques minimales doivent répondre aux normes en vigueur en fonction de la destination des constructions projetées.

Les aires de stationnement doivent être équipées d'une borne de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable répondant aux normes en vigueur.

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

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

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

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
Entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher avec un

	minimum de 1 place
Bureaux, commerces ou services	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Restaurant	1 place par tranche de 4 m ² de surface de plancher au-delà des 80 premiers m ² de surface de plancher
Hôtel, résidence hôtelière	1 place par chambre

3 – Mutualisation des espaces de stationnement :

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

4 – Autres dispositions :

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

Article AU12 - Stationnement

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

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

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

Il sera par ailleurs exigé :

~~— un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5m² par logement dans les autres cas. Cet espace doit être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.~~

- un local à ordures ménagères accessible directement depuis la voie publique dans le cas d'absence de collecte en porte à porte ; sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires à l'opération. Les locaux ou emplacements affectés aux bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.
- une place visiteur pour 3 logements (non sociaux) réalisée sur une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.

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

Usage des constructions	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles (uniquement pour	1 place minimum pour les logements de moins de

les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m ² de surface de plancher)	80 m ² de surface de plancher 2 places pour les logements de 80 m ² à 160 m ² de surface de plancher 3 places pour les logements de plus de 160 m ² de surface de plancher
En habitat collectif (uniquement pour les constructions neuves et les extensions de plus de 50 m ² de surface de plancher)	1 place minimum pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60m ² 2 places pour les logements de plus de 60 m ² de surface de plancher
Résidence séniors	1 place pour 2 logements
Commerces, services et bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places
Hôtels, résidences hôtelières (établissements de plus de 5 chambres),-	1 place par chambre
Restaurants, dancing	1 place par tranche de 4 m ² de surface de plancher au-delà de 80 premiers m ² de surface de plancher

STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES ET BORNES DE RECHARGE ELECTRIQUE :

Il sera exigé :

Pour les constructions à usage principal d'habitation :

- un local deux-roues à raison de 0,75 m² par logement pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales et de 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Cet espace doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière.
- Une aire de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable répondant aux normes en vigueur.

Pour les constructions à usage de bureaux, les commerces et les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé :

- un local deux-roues répondant aux normes en vigueur ;
- une aire de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable répondant aux normes en vigueur.

MUTUALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT :

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

AUTRES DISPOSITIONS :

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

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

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

□ Modification de la rédaction de l'article 13 concernant les obligations en matière de espaces libres et les plantations en zone U et AU

L'objet de la présente modification consiste à préciser à l'article 13 des zones U et AU concernant l'obligation faite de réaliser des espaces verts et arborés lors de la réalisation d'une opération d'ensemble. Au moment de l'élaboration du PLU, la commune avait alors intégré un critère cumulatif entre la surface de plancher de l'opération et le nombre de lots créés.

Cette règle pose des difficultés d'instruction. Ainsi, la commune maintient la règle et supprime cette notion de nombre de lots. La commune de Saint-Pierre d'Oléron souhaite ainsi apporter des ajustements à la rédaction de cet article et préciser notamment qu'en zone U et AU, que dès lors qu'une première opération a répondu à ces obligations, les opérations suivantes n'y sont plus soumises. Cette précision permet d'éviter la double obligation dans les permis d'aménager et les permis de construire issues de division.

Article UA13 - Les espaces libres et les plantations

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

Article UB13 - Les espaces libres et les plantations

1. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m², il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative. **Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de création d'espaces verts**

ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions.

4. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre.
5. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
7. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article UC13 - Les espaces libres et les plantations

1. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
4. Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m², il sera réalisé au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative. Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de création d'espaces verts ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions.
5. Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre.
6. Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
7. Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.

Article AU13 - Les espaces libres et les plantations

1. L'abattage d'arbres est interdit sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité. Dans ce cas, après un repérage sur le plan masse, les arbres abattus seront remplacés par des arbres indigènes sur le terrain d'assiette (un pour un).
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
3. Pour les opérations d'ensemble de plus de 2000 m², il sera réalisé au minimum 13% de la superficie de l'unité foncière d'espaces verts et arborés de pleine terre à usage collectif, réalisé en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative. Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de création d'espaces verts ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de divisions.

- 4.** Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront être traités en jardin d'agrément et comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre.
- 5.** Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
- 6.** Les haies mono-spécifiques et toutes espèces envahissantes (Jussies, Myriophylle du Brésil, Elodée, Lagarosiphon, Renouée du Japon, Baccharis, Herbes de la Pampa...) sont proscrites. Elles seront idéalement constituées aux deux tiers de variétés à feuilles caduques. Les espèces locales sont à privilégier.
- 7.** Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

❑ **Modification de l'article 2 du règlement de la zone Nt3 en lien avec la création de deux sous-secteurs Nt3d et Nt3g (anciennes colonies de vacances La Douelle et La Giboire)**

L'objectif de la présente modification consiste à adapter le règlement de la zone Nt3, pour encadrer strictement les projets de création d'une résidence de loisirs et d'un village de vacances sur les sites des anciennes colonies de vacances de La Douelle et La Giboire (Cf. modifications apportées au document graphique – création de deux secteurs « Nt3d » et « Nt3g »). Les anciennes colonies de La Giboire et La Douelle sont composées de bâtiments existants sur lesquels seront seuls autorisés la réfection des bâtiments existants pour mise aux normes sans augmentation de la surface de plancher. Cette modification est compatible avec les prescriptions du SCoT du Pays Marennes Oléron sur les anciennes colonies de vacances présentes sur le territoire.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nt recouvre les espaces naturels occupés par des structures de tourisme, de sport et de loisirs.

La zone se compose de deux sous-secteurs :

- **Le secteur Nt3** est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les colonies de vacances et villages de vacances.
- **Le secteur 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 résidence de loisirs.
- **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'un village de vacances.
- **Le secteur Nt3m** concerne spécifiquement la colonie de vacances de la Ville de Bobigny, au lieu-dit de Maisonneuve. La création de ce sous-secteur a pour objet de permettre l'extension de l'activité à terme. La colonie de vacances de Maisonneuve se situe en secteur urbain dense.
- **Le secteur Nt3t (« Les Tricoles »)**, concerne l'ancienne colonie de vacances des Charentais, au lieu-dit des Tricoles. La création d'un sous-secteur ayant pour objet de permettre la réhabilitation du site destiné la création d'une structure à vocation touristique. La colonie de vacances des Tricoles se situe entre le secteur de Matha et La Natonnaire.

Article Nt3.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Nt3.2 est interdite.

➤ *Dans le seul secteur Nt3m :*

Sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- la réfection et l'extension des bâtiments existants à usage de colonies ou villages de vacances sans changement de destination.

➤ **Dans les seuls secteurs Nt3d et Nt3t :**

Sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- 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.

➤ **Dans le seul secteur Nt3g :**

Sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- 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 un village de vacances.
- les aires de jeux et de sports destinés à l'accueil des résidents en interdisant toute imperméabilisation des sols.

□ Ajustement de la liste des emplacements réservés insérée à la fin du règlement (pièce 4.1. du dossier de PLU)

La municipalité de Saint-Pierre d'Oléron souhaite mettre à jour le tableau des emplacements réservés inséré à la fin du règlement du PLU. En effet, les modifications apportées au plan de zonage (Cf. partie présentant les modifications apportées au document graphique) nécessite de mettre à jour ce tableau récapitulatif des différents emplacements réservés positionnés sur la commune.

Plusieurs modifications sont proposées :

- la suppression de l'emplacement réservé n°27 ;
- la modification de l'intitulé et objet de l'emplacement réservé n°7 => il s'agit de corriger une erreur matérielle survenue depuis l'approbation du PLU en 2011. En réalité, il s'agit d'un emplacement réservé destiné au PIG du Plan Vélo de la CdC de l'île d'Oléron ;
- la suppression de l'emplacement réservé n°28 pour la création d'un parking. La commune n'a jamais eu de projet de création d'un emplacement réservé n°28, il s'agit d'une erreur matérielle.

AVANT :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
1	Agrandissement du cimetière	Commune	23644
2	Traitement des eaux pluviales sous forme de lagunage	Commune	52042
3	Aménagement d'un espace vert avec aire de jeux pour enfants	Commune	2606
4	Traitement des eaux pluviales	Commune	12036
5	Traitement des eaux pluviales	Commune	12482
6	Agrandissement du complexe sportif	Commune	1868
7	Traitement des eaux pluviales (emprise 15m)	Commune	12158
8	Plan Vélo II – Réalisation de pistes cyclables (emprise 2m)	Communauté de communes	6702
9	Plan Vélo II – Réalisation de pistes cyclables (emprise 2m)	Communauté de communes	4872
10	Plan Vélo II - Réalisation de pistes cyclables (emprise 2m)	Communauté de communes	954
11	Extension des équipements scolaires, pré-scolaires ou para-scolaires	Communauté de communes	1639
12	Sécurisation du carrefour	CG17	1305
13	Aménagement piéton / cycle	Commune	154
14	Traitement des eaux pluviales	Commune	4684
15	Traitement des eaux pluviales	Commune	65568
16	Création d'une voirie (emprise 8m 6 mètres)	Commune	2814
17	Programme logements sociaux et aire de stationnement	Commune	6691
18	Parking	Commune	13899
19	Création d'un masque végétal aux abords de la zone du Perrotin	Commune	1374
20	Création d'une voie de liaison (emprise 6m)	Commune	905
21	Création d'un parking	Commune	7072
22	Création d'une voirie (emprise 8m)	Commune	1501
23	Installation de cirques et arts forains	Commune	1988
24	Aménagement du carrefour entre l'Avenue de Bonnemie (RD734) et la Route des Chateliers	Commune	11731
25	Aménagement du carrefour entre la rue du Colonel Durand et la rue Raymond	Commune	60

	Gransart		
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

APRES :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (en m²)
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 enfants	Commune	2606
4	Traitement des eaux pluviales	Commune	12036
5	Traitement des eaux pluviales	Commune	12482
6	Agrandissement du complexe sportif	Commune	1868
7	Traitement des eaux pluviales (emprise 15m) PIG Plan Vélo II – Réalisation de pistes cyclables	Commune	12158
8	Plan Vélo II – Réalisation de pistes cyclables (emprise 2m)	Communauté de communes	6702
9	Plan Vélo II – Réalisation de pistes cyclables (emprise 2m)	Communauté de communes	4872
10	Plan Vélo II - Réalisation de pistes cyclables (emprise 2m)	Communauté de communes	954
11	Extension des équipements scolaires, pré-scolaires ou para-scolaires	Communauté de communes	1639
12	Sécurisation du carrefour	CG17	1305
13	Aménagement piéton / cycle	Commune	154
14	Traitement des eaux pluviales	Commune	4684
15	Traitement des eaux pluviales	Commune	65568
16	Création d'une voirie (emprise 6 mètres)	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	Communauté de Communes	3029
28	Création d'un Parking	Commune	9337

□ Ajustement du chapitre « Définition » pour intégrer le lexique national de l'urbanisme

La commission urbanisme de Saint-Pierre d'Oléron souhaite mettre à jour les définitions insérées à la fin du règlement d'urbanisme du PLU. Il s'agit de prendre en compte le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme prévoyant la publication d'un lexique national de l'urbanisme. Ce dernier vise à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Définitions

Ce lexique n'est pas exhaustif : il offre des éléments de réponses et de définitions de termes techniques employés par le présent document d'urbanisme. Des références juridiques sont également données, sur la base du droit en vigueur à la date d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Annexe

~~Sont considérées comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, piscines, etc....~~

➤ **Surface annexe**

~~* — Arrêté du 9 mai 1995, modifié par l'arrêté du 10 mai 1996 du ministre en charge du logement* (pris en application des articles R 331-10 et R 353-16-2° du Code de la Construction et de l'Habitation)~~

~~« les surfaces réservées à **l'usage exclusif de l'occupant du logement* et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre**. Elles comprennent : les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement*, les ressers, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré ».~~

➤ **Annexes intérieures au logement***

~~Il s'agit des buanderies, débarras, séchoirs, celliers (surface habitable) ...~~

~~* — Article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation~~

~~Ce sont des pièces de service au même titre que les « cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisance » : elles font donc partie de la surface habitable du logement*.~~

➤ **Annexes extérieures au logement* : séchoirs et celliers**

~~La surface des celliers et séchoirs est décomptée en tant que surface annexe quand ces pièces sont extérieures au logement*, c'est-à-dire quand on ne peut y pénétrer directement depuis le reste du logement* et que, pour y accéder, on est obligé de passer par un milieu extérieur, milieu qui peut être une partie commune (en logement* collectif), un garage (en logement* individuel) ou un lieu ouvert (coursive, jardin). En cas de doute, il convient de regarder si le traitement de la pièce se rapproche de celui d'une annexe (parpaings apparents, sol simplement ragréé, absence de plafond, toiture apparente, etc.) ou de celui d'une pièce habitable (par exemple un cabinet de toilette). Les surfaces utilisées pour le stationnement* des véhicules ne font pas partie des surfaces annexes, quelle que soit leur nature (stationnement* en surface ou garage construit en superstructure ou sous-sol).~~

➤ **Constructions annexes**

~~Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, etc.~~

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

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

Construction existante

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

~~CES – Coefficient d'Emprise au Sol~~

~~* – Article R*420-1 : Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 – art. 4~~

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

~~Extension / Surélévation~~

~~L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontal.~~

~~Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve.~~

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

Façades

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

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limite séparative

~~La limite séparative est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public.~~

~~Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre.~~

~~*— Voir aussi : Articles 671 à 680 du Code Civil~~

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies et emprises publiques

~~Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.~~

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel qu'en soit la propriété publique ou privée, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Modifications apportées au plan de zonage

☐ Reclassement d'un secteur « UXa » en « UXb » (secteur « Le Cleune ») :

Le Pays de Marennes Oléron (composé de deux communautés de communes) est recouvert par un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en Décembre 2005. Le SCoT contenait jusqu'en février 2016 un volet « aménagement commercial » à travers le Document d'Aménagement Commercial (DAC) qui venait préciser les objectifs et les orientations de localisation préférentielle des commerces sur les 15 communes du Pays Marennes Oléron. Il définissait des zones d'aménagement commercial dans lesquelles il prévoyait que l'implantation d'équipements commerciaux était subordonnée au respect des conditions qu'il fixait dans le DAC. Le volet DAC du SCoT a été annulé par le Tribunal Administratif de Poitiers en date du 11 février 2016, soit en cours de réalisation de la modification n°2 du PLU de Saint-Pierre d'Oléron. Il est à noter que la précédente modification n°2 du PLU de Saint-Pierre visait à assurer la compatibilité et la cohérence avec les dispositions règlementaires du Document d'Aménagement Commercial alors en vigueur.

A travers le DAC, les élus de Marennes Oléron s'étaient fixés un certain nombre d'objectifs qui étaient les suivants :

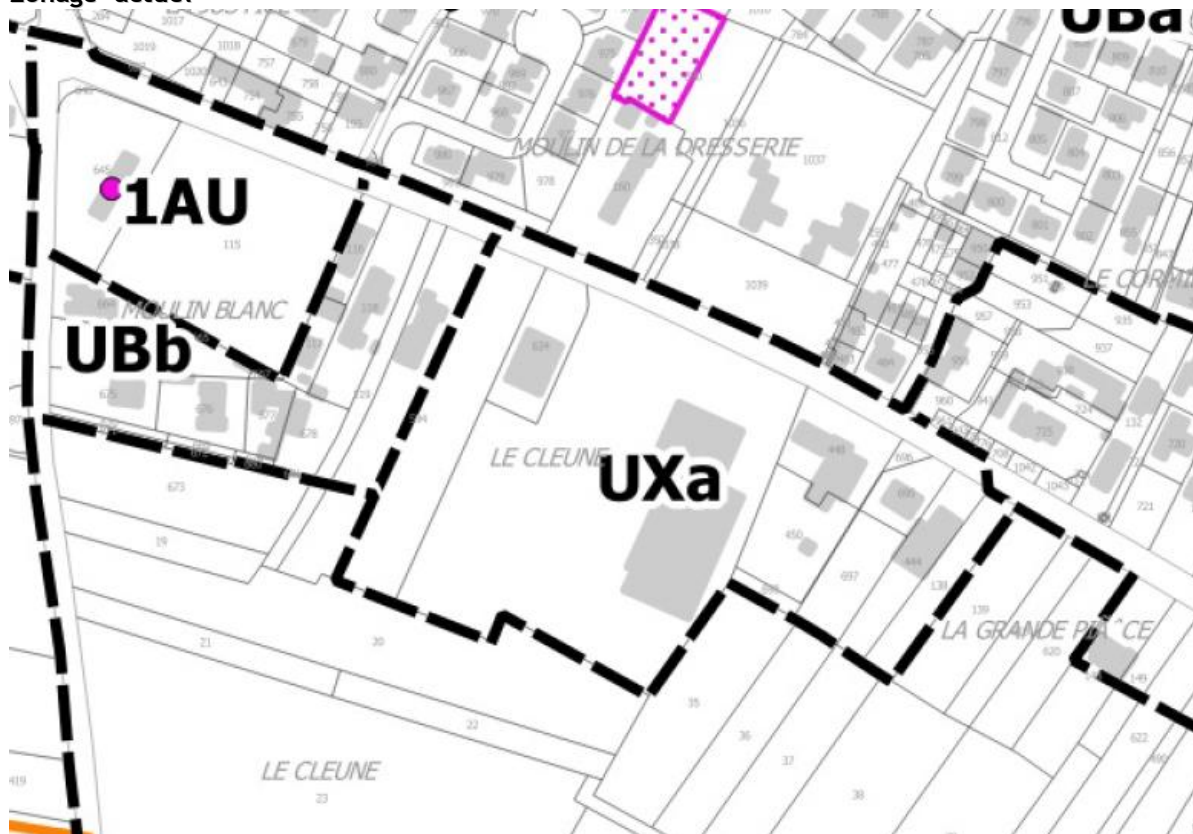
- Préserver et conforter les centres bourgs pour leur permettre d'affirmer pleinement leurs fonctions urbaines, commerciales et de lien social indispensables à l'identité du territoire ;
- Maitriser l'étalement urbain pour préserver les paysages et tendre vers une économie de déplacement en optimisant les pôles économiques existants ;
- Limiter la consommation de foncier liée aux équipements commerciaux qui n'apportent pas toujours une valeur ajoutée pour le territoire ;
- Améliorer la qualité des zones commerciales, et par conséquent des entrées de ville, en recherchant des formes urbaines mieux intégrées et en mutualisant les aménagements.

Conformément à l'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Saint-Pierre d'Oléron devait être compatible avec les dispositions du DAC intégré au SCoT Marennes Oléron. Pour cela, la municipalité a souhaité modifier son PLU pour intégrer les dispositions du DAC. Dans ce document, la commune de Saint-Pierre était considérée comme une centralité principale et notamment les secteurs du « Centre-ville » et de « La Cotinière ». Les secteurs de « La Perrotine », « Arceau », « Matha », « La Menounière », « La Chefmalière », « La Biroire » et « l'Ileau » étaient quant à eux considérés comme des centralités secondaires.

Le DAC délimitait la centralité principale que sont le centre-ville de Saint-Pierre et La Cotinière et deux Zones d'Aménagement Commercial (ZACom) majeures qui ont été reportées au document graphique lors de la modification n°2 du PLU. Le PLU s'était attaché à distinguer les zones commerciales, des zones artisanales et industrielles. Un zonage spécifique a été proposé pour distinguer ces deux types de zones UXa (vocation commerciale) et UXb (vocation économique).

L'objet de la présente modification consiste à reclasser le secteur « UXa » au lieu-dit « Le Cleune » en secteur « UXb », car il regroupe aujourd'hui des activités de commerces de gros qui n'ont pas vocation à être situées en secteur UXa.

Zonage actuel



Zonage futur



❑ **Evolution du zonage UE à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics :**

* **Reclassement de la zone UE en secteur UEs**

L'objet de la modification consiste à reclasser le complexe sportif de l'Oumière de la zone « UE » en secteur « UEs » (à vocation d'équipements sportifs). Le périmètre de la zone UEs n'évolue pas par rapport au zonage initial. Il s'agit de préciser la vocation sportive de la zone.

Zonage actuel



Zonage futur



*** Reclassement des parcelles section AH n° 21, 876, 877 et 1021 en secteur UEm**

L'objet de la modification consiste à reclasser les parcelles AH n°21, 876, 877 et 1021 de la zone AUb en secteur UEm. Il s'agit d'accueillir sur ce site les futurs locaux de la gendarmerie actuellement situés Avenue de Bonnemie (RD734).

Zonage actuel



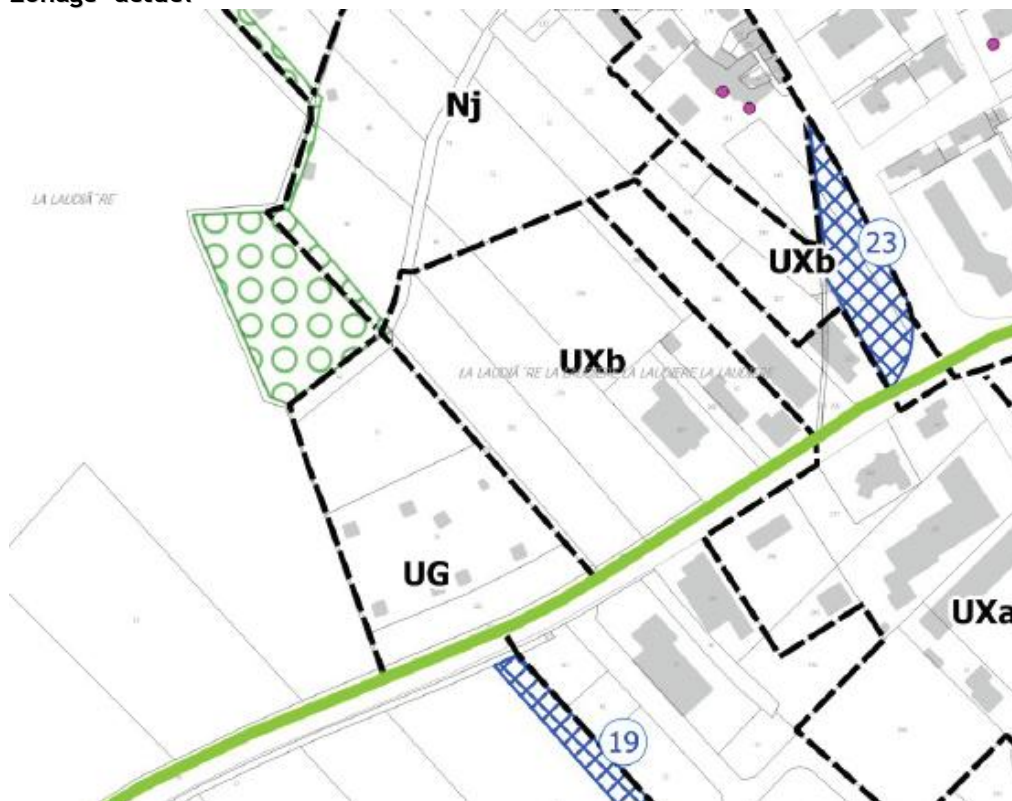
Zonage futur



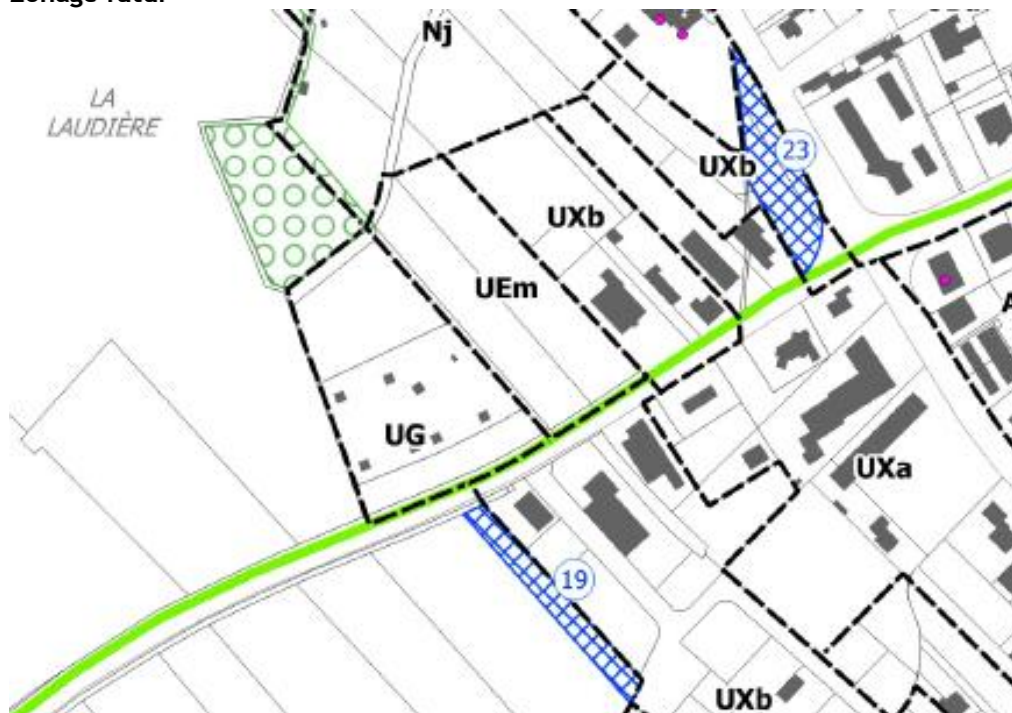
*** Reclassement des parcelles section CD n°279 et 281 en secteur UEm**

L'objet de la modification consiste à reclasser les parcelles CD n°279 et 281 de la zone UXb en secteur UEm. Il s'agit d'accueillir sur ce site les futurs locaux de la caserne de pompier actuellement situés rue Dubois-Aubry (RD274).

Zonage actuel



Zonage futur



Suppression de l'emplacement réservé n°27 sur les parcelles section AH n°877 et 876

Lors de la modification n°2 du PLU approuvée en Mai 2016, un nouvel emplacement réservé n°27 avait été créée pour permettre l'aménagement du carrefour entre l'Avenue Jean Soulat (RD734) et la Rue de la Borderie au bénéfice de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron.

Cet axe étant très emprunté par le trafic scolaire et sportif et autres usagers, il doit être aménagé et sécurisé à court terme sur un site aujourd'hui très fréquenté. L'aménagement projeté devra permettre à la fois de fluidifier le trafic routier sur un axe majeur de la commune et de sécuriser également les différents usagers de la route sur le principal complexe sportif de la commune de Saint-Pierre. Ces parcelles ayant été acquises par la Communauté de Communes de l'île d'Oléron, l'emplacement réservé est donc supprimé.

Zonage actuel



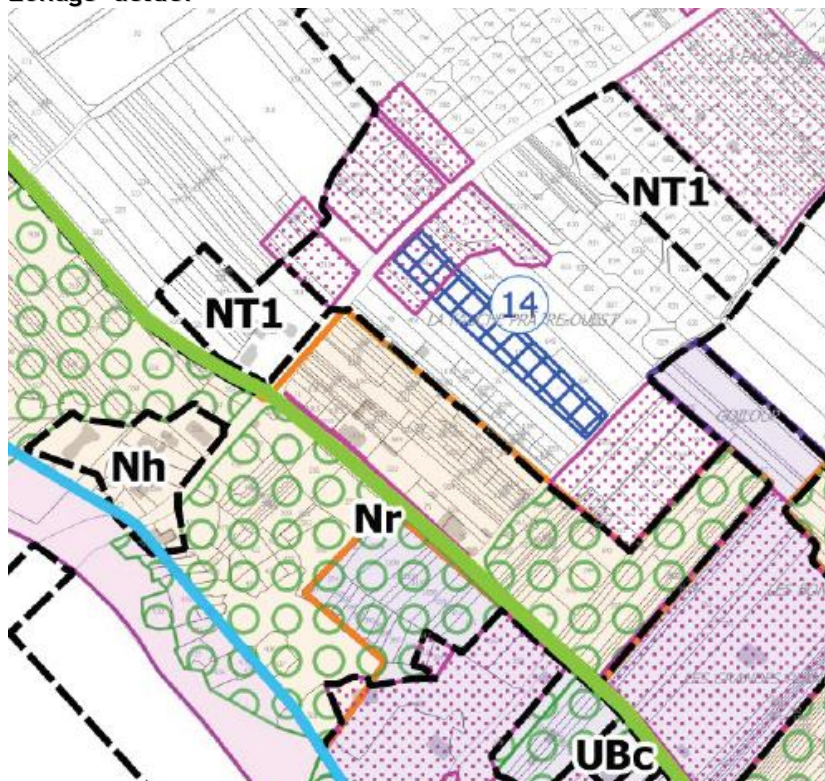
Zonage futur



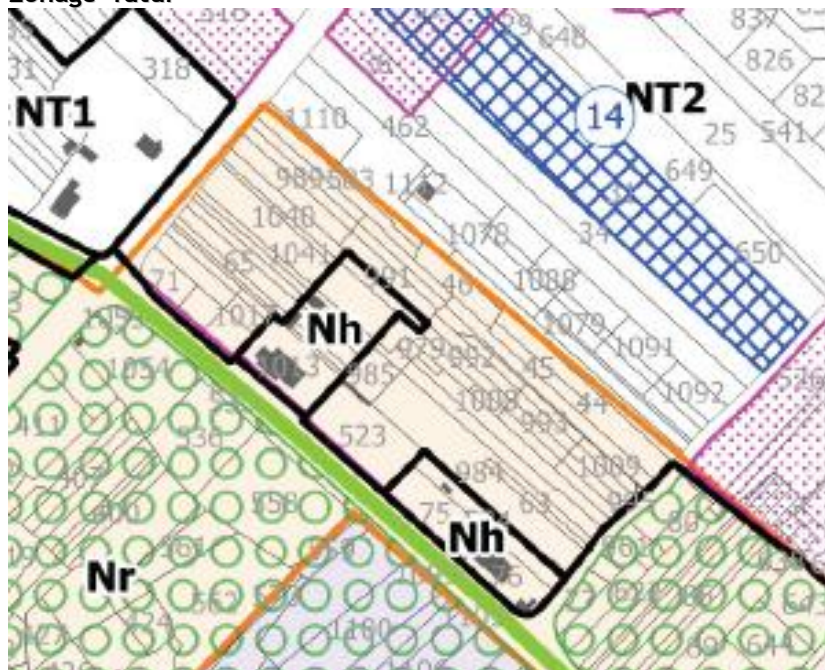
❑ **Reclassement des parcelles section CO n°1013, 75, 76, 523, 524, 593, 589, 1039 et une partie de la parcelle CO n°1041 de la zone « Nr » à la zone « Nh »**

En lien avec la modification de zonage présentée ci-dessus, la municipalité propose de reclasser les parcelles CO n°1013, 76, 75, 523, 593, 589, 1039 et 1041 en partie occupées par des maisons d'habitation de la zone Nr en secteur Nh. Le règlement de la zone Nh permet uniquement une extension limitée des constructions existantes et la création d'annexes dans la limite des dispositions fixées au règlement écrit.

Zonage actuel



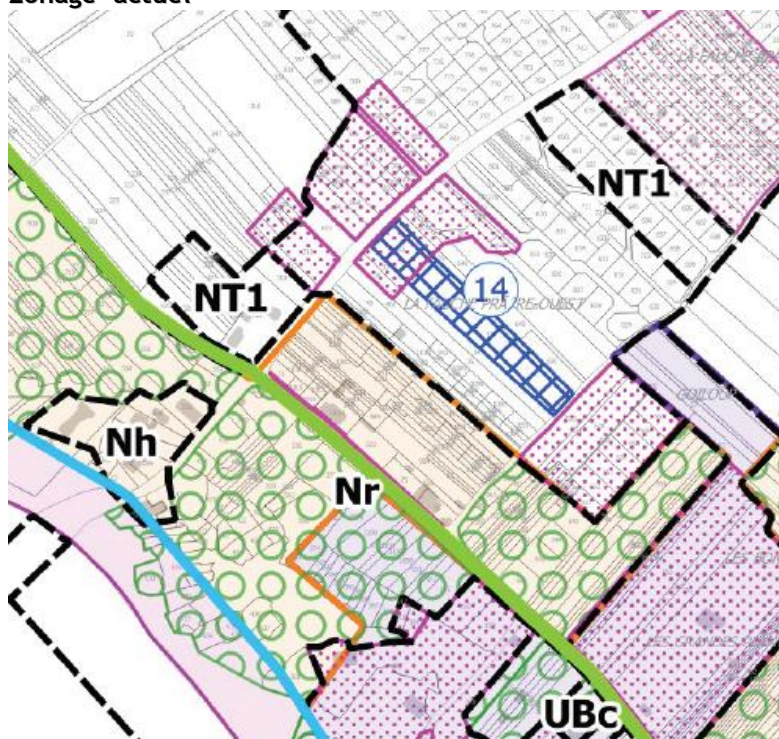
Zonage futur



❑ **Reclassement des parcelles à camper de la Fauche-Prère de la zone « Nr » en zone « Nt2 »**

Au moment de l'élaboration du PLU, le secteur Ouest de la Fauche-Prère avait été classé en zone Nr non pas au titre des espaces remarquables au sens de la loi Littoral, mais au regard du risque feu de forêt présent sur ce secteur. Par décision de la CAA de Bordeaux en date du 29/06/2017 annulant partiellement le PLU de Saint-Pierre d'Oléron pour les parcelles à camper de la Fauche-Prère, la municipalité propose de reclasser ce secteur en zone Nt2 (terrains à camper) au regard de l'occupation actuelle du site.

Zonage actuel



Zonage futur



□ **Ouverture à l'urbanisation des zones 1AU (secteurs « La Menounière », « M. Bricolage / la crèche » et « LesPibles »**

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 existante 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 L153-31 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 générale du Plan Local d'Urbanisme. Cette disposition est applicable à partir du 1^{er} juillet 2015. Pour cela, la municipalité de Saint-Pierre d'Oléron a réinterrogé les zones 1AU du PLU et prévoit parallèlement un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU (Cf. additif au rapport de présentation – partie « annexes »).

La commune de Saint-Pierre d'Oléron a donc fait le choix d'ouvrir deux secteurs initialement fermés à l'urbanisation et notamment les secteurs suivants : La Menounière et M. Bricolage/la crèche. Ce reclassement en zone AU tient compte de la localisation géographique de ces différents secteurs et des formes urbaines des quartiers environnants. Pour cela, la zone 1AUc « La Menounière » a été reclassée en zone AUc et la zone 1AUb de M. Bricolage/la crèche est reclassée en zone AUb ou AUc pour répondre au besoin de développement démographique et résidentielle de Saint-Pierre.

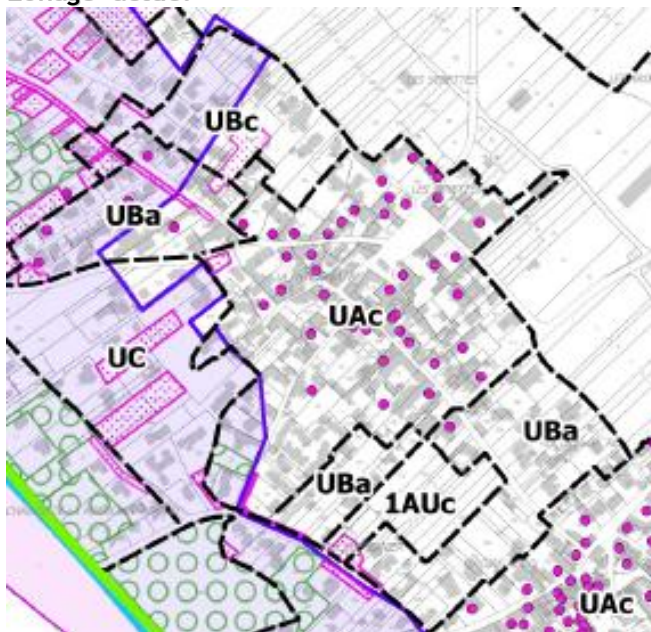
Le secteur AUb est réservé à l'habitat dense mixte (individuel groupé, maisons en bande, habitat individuel simple, petits collectifs,...) à l'image des secteurs UBa. Il est situé au sein ou à proximité immédiate des zones urbaines denses de St Pierre et La Cotinière, aujourd'hui occupé par un habitat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

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

Photo aérienne



Zonage actuel



Zonage futur

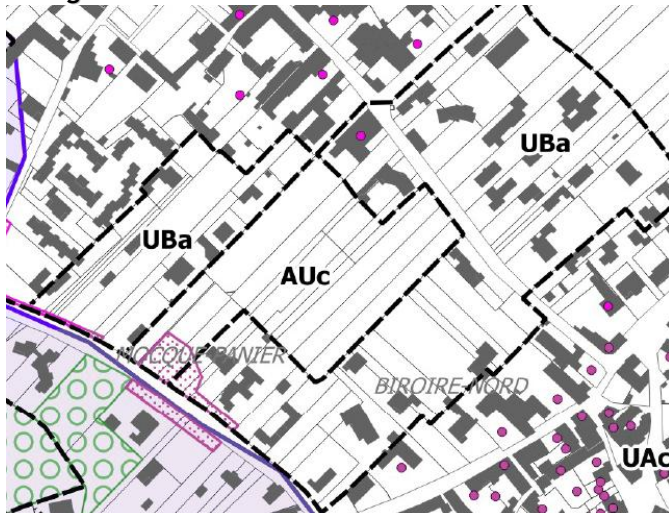
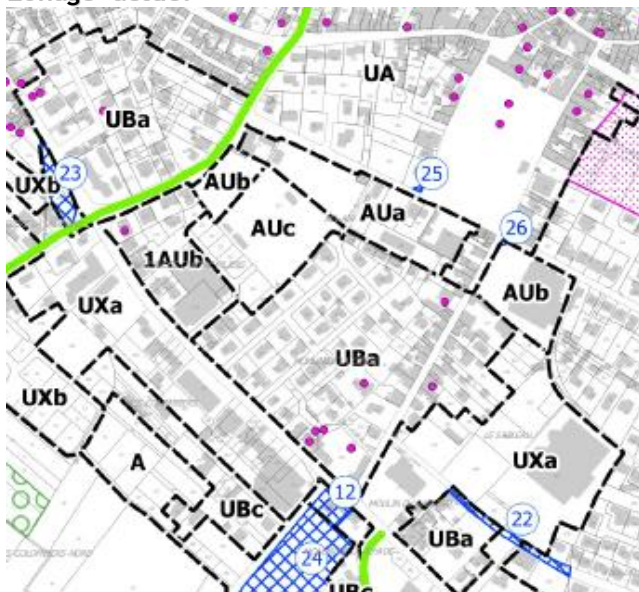


Photo aérienne



Zonage actuel



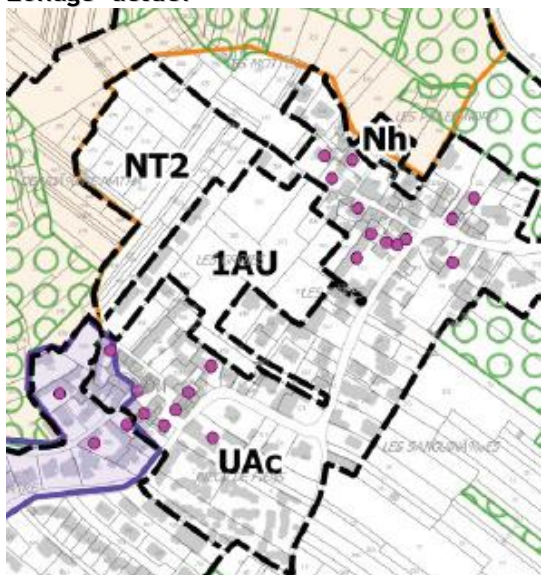
Zonage futur



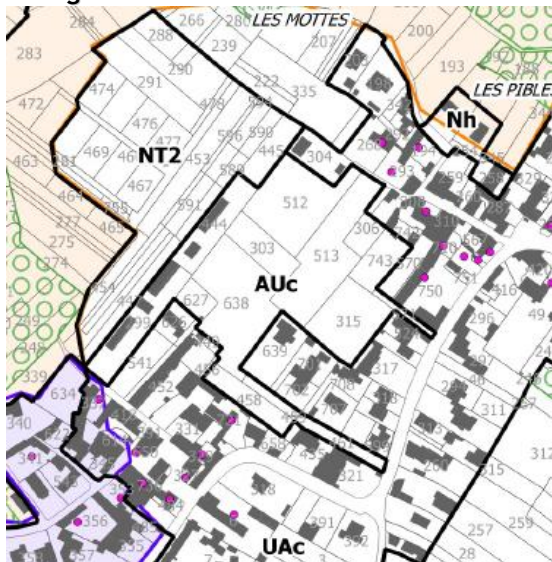
Photo aérienne



Zonage actuel



Zonage futur



□ Création d'un sous-secteur « Nt3d » de la zone Nt3 en vue de règlementer l'accueil d'une future résidence de loisirs (Colonie La Douelle)

La zone Nt recouvre les espaces naturels occupés par des structures de tourisme, de sport et de loisirs. Suite à la modification n°2 du PLU de Saint-Pierre d'Oléron, la zone Nt3 était composée de trois sous-secteurs :

- **Le secteur Nt3** est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les colonies de vacances et villages de vacances.
- **Le secteur Nt3m** concerne spécifiquement la colonie de vacances de la Ville de Bobigny, au lieu-dit de Maisonneuve. La création de ce sous-secteur a pour objet de permettre l'extension de l'activité à terme. La colonie de vacances de Maisonneuve se situe en secteur urbain dense.
- **Le secteur Nt3t** (« Les Tricoles »), concerne l'ancienne colonie de vacances des Charentais, au lieu-dit des Tricoles. La création d'un sous-secteur ayant pour objet de permettre la réhabilitation du site destiné la création d'une structure à vocation touristique. La colonie de vacances des Tricoles se situe entre le secteur de Matha et La Natonnaire.

L'objet de la présente modification consiste à reclasser l'ancienne colonie de vacances de La Douelle initialement classée en zone Nt3 dans un nouveau sous-secteur « NT3d ». La création de ce sous-secteur a pour objet de permettre la réhabilitation du site pour la création d'une résidence de loisirs, sans création de nouvelles constructions, installations et ouvrages. Cet équipement conforte la vocation touristique de la commune de Saint-Pierre d'Oléron. La colonie de vacances de La Douelle se situe au Nord-Est de la commune sur le lieu-dit « La Vieille Perrotine ».

Description du projet :

Le terrain:

Il porte les numéros de parcelle 417, 419, 420 & 421 en section EY, sur la commune de Saint Pierre d'Oléron et représente une surface globale de 28 243 m². Il se situe dans les sites Natura 2000 du marais de Brouage et marais nord d'Oléron (FR 5400431 ZSC & FR 5410028 ZPS).

L'unité foncière est issue d'une division de propriété provenant du centre de vacances «La Douelle», constitué de cinq bâtiments d'accueil et d'un bâtiment de restauration. Ce dernier est partiellement transféré au centre de vacances «Les Salines», porteur du projet, ainsi que deux bâtiments d'accueil. Le réseau d'assainissement individuel de ces derniers est indépendant de celui des autres bâtiments, tout comme celui d'alimentation en eau potable. Ces deux réseaux ne feront pas l'objet de modification pour le projet. En revanche, les réseaux d'alimentation en électricité et télécommunications seront distingués, leur coffret est à prévoir aux abords de l'accès depuis la voie publique. La voie publique en façade nord-ouest de l'unité foncière présente un relief régulier et se situe globalement à 55 centimètres en dessous du terrain naturel aux environs des deux bâtiments.

Les abords:

L'accès à l'unité foncière s'opère depuis la route des Allards. La limite sur voie publique est clôturée par des grillages de 1,50 mètre de hauteur. Les limites séparatives nord, est et sud sont clôturées de la même manière. Les limites séparatives ouest, en commun avec le centre de vacances «La Douelle», ne sont pas clôturées.

La voie de circulation existante pour les véhicules à l'intérieur de la parcelle est déjà empierrée mais nécessite néanmoins une remise en état (mise en œuvre d'un calcaire).

L'unité foncière ne comporte pas de zone de stationnement aménagée, les stationnements se situant actuellement uniquement sur l'unité foncière restant au centre de vacances « La Douelle ».

En dehors des deux bâtisses, l'ensemble de la parcelle est réservé aux plantations & aux espaces végétalisés. Ces derniers ne nécessitent pas de subir des modifications pour le projet.

Le projet:

Le projet porte sur le réaménagement au sein des bâtiments existants de 36 studios pour une surface de plancher totale de 837m². La distribution intérieure sera réorganisée afin de proposer des volumes individuels plutôt que collectifs.

Les travaux porteront sur :

- La modification des dimensions des ouvertures extérieures des bâtiments 1 et 2, sur leur rénovation intérieure et sur l'aménagement de leur accessibilité.
- Le bâtiment destiné à la salle de restauration ne fait l'objet d'aucune modification.
- Le remplacement des menuiseries extérieures

- Les appuis de fenêtres ainsi que les seuils de portes seront refaits à neuf en ciment blanc.
- Les peintures rose & jaune extérieures existantes disparaîtront au profit d'un enduit taloché éponge blanc.
- La couverture fera l'objet d'un simple démoussage.
- Un doublage thermique périphérique sera mis en œuvre sur les murs périphériques des deux bâtiments.

Chaque volume aura sa propre porte d'entrée & sa terrasse bois (4 mètres de largeur et 2,80 mètres de profondeur) située à la même altitude que le terrain naturel existant.

Les terrasses seront accessibles par un cheminement en bois de 1,20 mètre de largeur sur l'intégralité du pourtour des deux bâtiments.

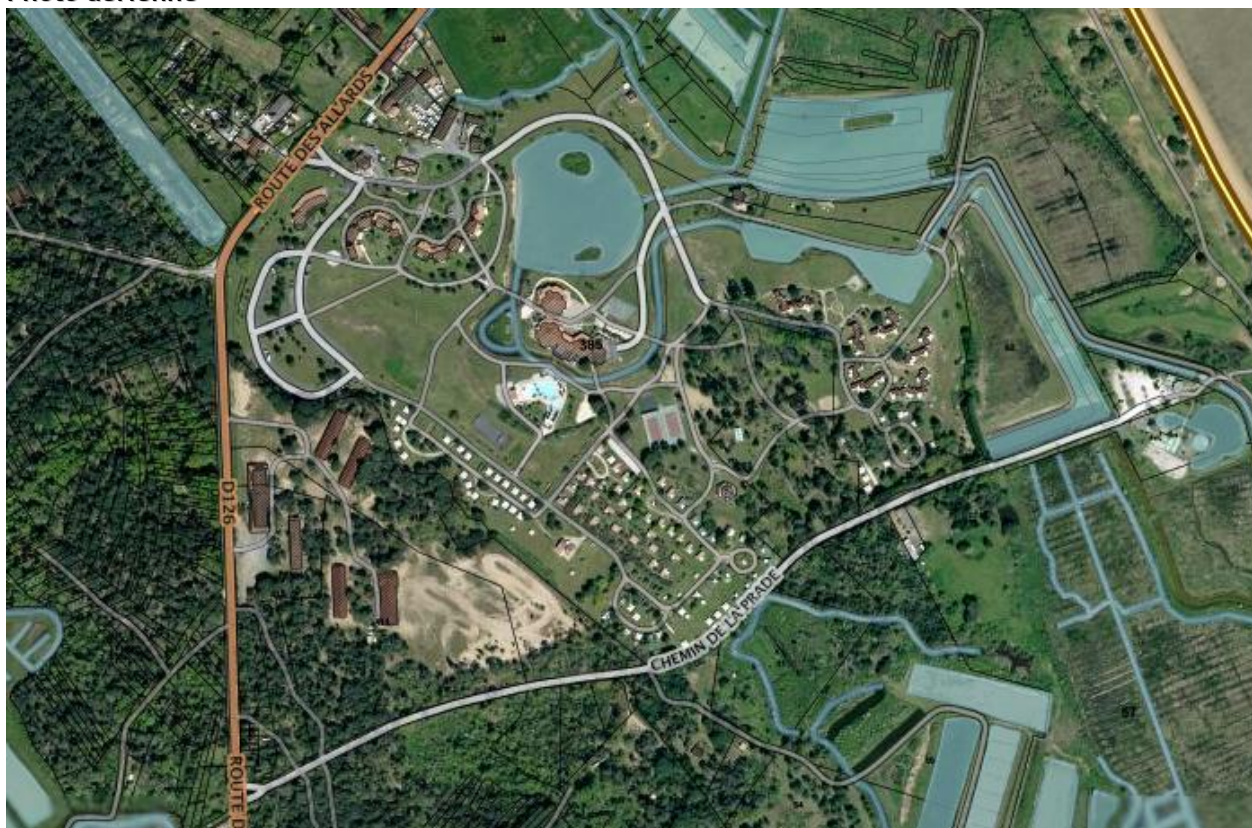
Deux aires de stationnement PMR seront installées à proximité des deux bâtisses. Elles seront constituées d'un empierrement en calcaire tout comme leur cheminements jusqu'aux deux cheminements bois & terrasses.

Les 36 autres aires de stationnement seront constituées d'un treillis stabilisateur afin d'impacter le moins possible les surfaces déjà végétalisées. Ce dernier est un rouleau alvéolé semi-rigide constitué de plastique partiellement recyclé. Il est utilisé pour renforcer le couvert végétal & faciliter le drainage des eaux ruisselantes.

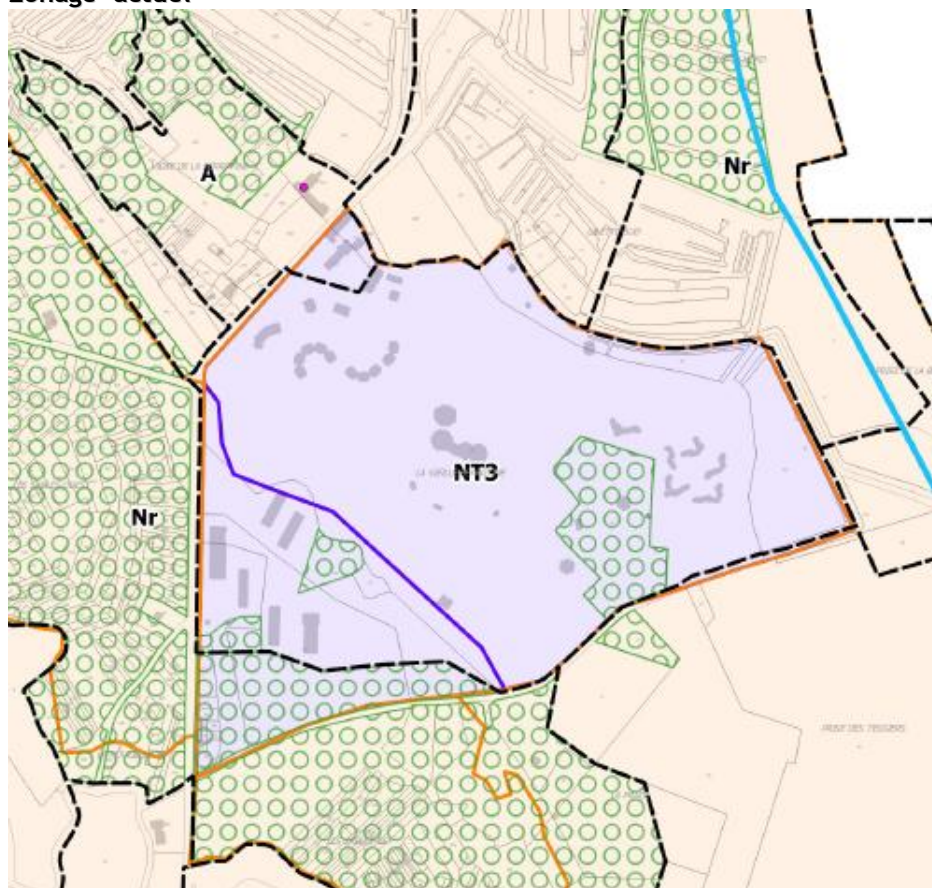
Aussi, des poteaux d'éclairage collectif assureront l'accès depuis les aires de stationnements jusqu'aux pourtours des deux bâtiments.

Il est prévu en entrée de parcelle une zone destinée au local poubelles.

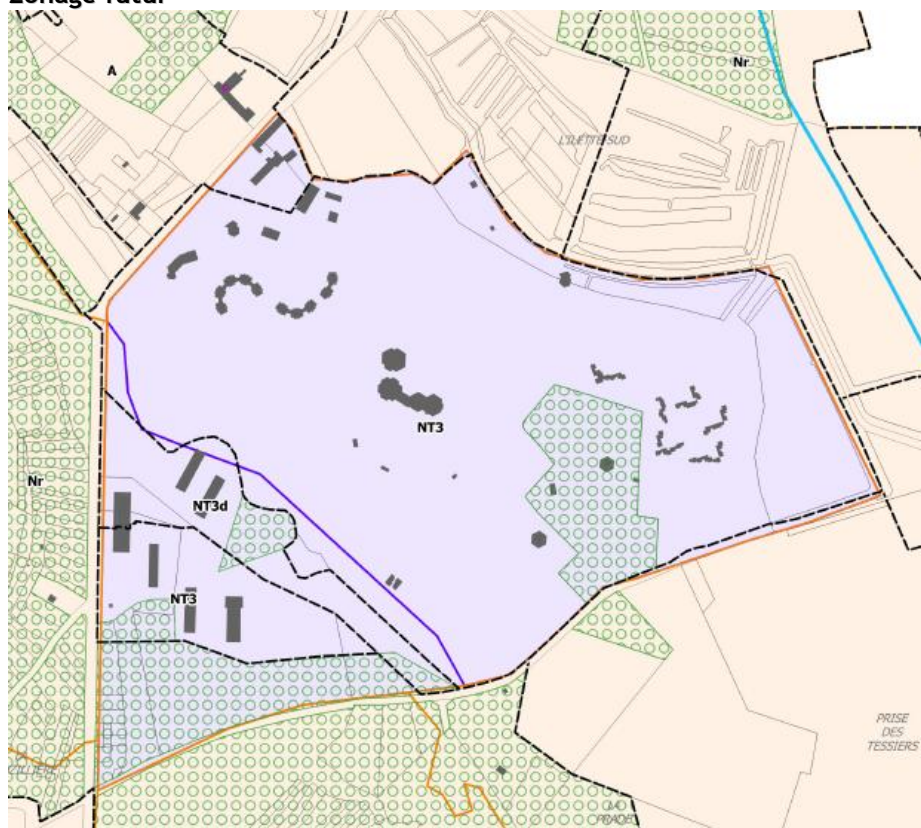
Photo aérienne



Zonage actuel



Zonage futur



❑ **Création d'un sous-secteur « Nt3g » de la zone Nt3 en vue de réglementer l'accueil d'un futur village de vacances (Colonie La Giboire)**

La zone Nt recouvre les espaces naturels occupés par des structures de tourisme, de sport et de loisirs. Suite à la modification n°2 du PLU de Saint-Pierre d'Oléron, la zone Nt3 était composée de trois sous-secteurs :

- **Le secteur Nt3** est un secteur au caractère naturel préservé destiné à accueillir les colonies de vacances et villages de vacances.
- **Le secteur Nt3m** concerne spécifiquement la colonie de vacances de la Ville de Bobigny, au lieu-dit de Maisonneuve. La création de ce sous-secteur a pour objet de permettre l'extension de l'activité à terme. La colonie de vacances de Maisonneuve se situe en secteur urbain dense.
- **Le secteur Nt3t** (« Les Tricoles »), concerne l'ancienne colonie de vacances des Charentais, au lieu-dit des Tricoles. La création d'un sous-secteur ayant pour objet de permettre la réhabilitation du site destiné la création d'une structure à vocation touristique. La colonie de vacances des Tricoles se situe entre le secteur de Matha et La Natonnaire.

L'objet de la présente modification consiste à reclasser l'ancienne colonie de vacances de La Giboire initialement classée en zone Nt3 dans un nouveau sous-secteur « NT3g ». La création de ce sous-secteur a pour objet de permettre la réhabilitation du site pour la création d'un village de vacances, sans création de nouvelles constructions, installations et ouvrages. Cet équipement conforte la vocation touristique de la commune de Saint-Pierre d'Oléron. La colonie de vacances de La Giboire se situe au Sud-Ouest de la commune.

Le projet de village de vacances dispose d'un accès existant au site via la route de l'Océan (L'Ileau). Il prévoit l'aménagement de 41 appartements au sein des bâtiments existants allant du T3 au T4 et pour une capacité totale d'environ 220 personnes. Des espaces communs sont projetés toujours au sein de bâtiments existants (bibliothèque, espace wifi, local vélos, local laverie, salle restauration, salle séminaire, bureaux, office, local accueil, local sanitaire).

Concernant les espaces extérieurs, les chemins d'accès et zones de parking seront traitées en revêtement non étanche de type stabilizer (liant d'origine végétale). Les murets existants seront conservés et réhabilités. Les terrasses privatives des logements sont traités en platelage bois. Les cheminements piétons auront une largeur de 1,40 m et seront traités en Ghorrh ou en Stabilizer. Les espaces verts seront engazonnés et des haies de type bocage seront plantées en limite de parcelle. Les abords des bâtiments seront traités en galets non scellés.

Photo aérienne



Zonage actuel



Zonage futur



Modifications apportées à l'inventaire des éléments identifiés au titre de la Loi Paysage de 1993

- ❑ **Mise à jour et modificatifs apportées au fascicule de présentation des éléments identifiés au titre de la « Loi Paysage » de 1993 et conformément à l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (nouvelle référence du Code de l'Urbanisme : L123-1-5 III.2°)**

La commune de Saint-Pierre d'Oléron a fait le choix d'identifier de nombreux éléments bâtis et naturels au titre de la loi Paysage. L'objet de la modification consiste à mettre à jour les références cadastrales de certains éléments patrimoniaux repérés.

Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP)

La commune de Saint-Pierre d'Oléron ayant procédé à des reclassements de zones 1AU (fermées à l'urbanisation) en zones AU (ouvertes), la pièce n°3 est modifiée pour intégrer les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution de classement. Il s'agit des secteurs de « La Menounière », « Les Pibles » et « M. Bricolage / La Crèche ».

Aussi, la municipalité souhaite modifier les options d'aménagement retenues sur chaque secteur soumis à OAP et notamment concernant la répartition en % de la typologie des logements attendue et la part de logements sociaux souhaitée. Concernant la typologie des logements, il est important de rappeler qu'au moment de l'élaboration du PLU, en cohérence avec les orientations du PADD, la commune avait souhaité intégrer une disposition visant à imposer un mode de répartition des logements produits. Néanmoins, en terme d'instruction des autorisations d'urbanisme, ces dispositions réglementaires s'avèrent être restrictives dans leur application concrète. La commune souhaite maintenir cette disposition, mais en laissant plus de souplesse dans son application. Pour cela, le % de répartition est supprimé et remplacé par la mention suivante : « *Il est attendu une diversité dans la typologie des logements créés* ».

Aussi, concernant la part de logements sociaux à réaliser, la mention faite dans les OAP sera supprimée, car elle est déjà règlementée via le règlement. Pour rappel, le règlement a intégré les dispositions du PLH de l'île d'Oléron et prévoit les règles suivantes :

- *Toute opération de construction de 8 logements ou plus générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 600m² 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 3200 m² et plus devra consacrer 25% minimum de la surface du terrain à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, arrondi au chiffre supérieur.*

Il n'est donc pas nécessaire de mentionner les dispositions en faveur du logement social dans les OAP et le règlement au risque que ces deux dernières se contredisent.

Cf. Pièce n°3 : Carnet « OAP » annexé au dossier de modification n°3.

Justifications des évolutions apportées par la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre d'Oléron ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne réduit pas un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle et forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'est pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, conformément aux dispositions combinées des articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'Urbanisme. Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire, aux évolutions législatives récentes et répond positivement aux dispositions de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Respect de l'article L153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme

Comme exposé dans le préambule, cette modification respecte le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie à l'article L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme (modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 (V)) qui précisent que :

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Article L153-42

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ».

Article L153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal ».

Article L153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26 ».

Respect des normes, plans et schémas supérieurs

Les Plan de Prévention des Risques, les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction règlementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la modification n°3 du PLU de Saint-Pierre est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et aux Servitudes d'Utilité Publique annexés au dossier de PLU.

Respect des principes du développement durable des territoires

La présente modification s'inscrit particulièrement dans la logique actuelle de développement durable des territoires affichés par :

- * la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000)

- * la Loi Urbanisme et Habitat (2003)
- * la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006)
- * la loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010)
- * la Loi Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014)

Respect des principes de mixités sociale et fonctionnelle

Le projet de construction contribuera à la diversification de l'offre en logements et permettra de répondre à de réels besoins en matière d'habitat sur la commune.

Respect du principe de protection et de préservation de l'environnement

Le champ d'application de l'évaluation environnementale est fixé aux articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En particulier, l'article L. 104-3 du Code de l'urbanisme dispose :

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration ».

L'article R. 104-8 du même Code ajoute :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° *De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*
2° *De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
3° *De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».*

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification du PLU de Saint-Pierre d'Oléron portant sur plusieurs objets, respecte les points suivants :

- ➔ ne change pas les orientations définies par le PADD ;
- ➔ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ➔ ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ➔ ne constitue pas une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances.

Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire ainsi qu'à une prise en compte des textes législatifs et réglementaires parus après l'approbation du PLU.

On peut considérer que l'adaptation du PLU de Saint-Pierre d'Oléron, résultant de sa modification n°3, ne génère pas d'impact et/ou d'incidences négatives supplémentaires sur l'environnement et la qualité des sites par rapport aux incidences évaluées dans le PLU initial approuvé en Décembre 2011, conformément aux dispositions de l'article R. 123-2 4° du Code de l'urbanisme (régissant le contenu du rapport de présentation, d'un PLU non soumis à évaluation environnementale).

Par ailleurs, la présente notice précise bien comment les adaptations du PLU prennent en compte le souci de la préservation de l'environnement et de sa mise en valeur.

Il est précisé que le territoire communal de Saint-Pierre d'Oléron comporte de nombreux sites environnementaux inventoriés dont 3 sites Natura 2000 :

- * Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron) – RF5400431
- * Marais de Brouage, Ile d'Oléron – FR5410028
- * Marais et estuaire de la Seudre, île d'Oléron – FR5412020

La commune compte également 5 ZNIEFF de type 1 et 2 : Les Salines, Les sables Boisseau, Bois d'Anga, Marais et Vasières de Brouage Seudre Oléron et Vasières côte est Oléron.

Les adaptations du PLU issues de sa modification n°3 ne permettent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, d'une part, et elles ne prévoient que des changements, qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, d'autre part.

Force est de rappeler le Décret du 23 Août 2012 portant sur l'Evaluation Environnementale des documents d'urbanisme et ses dispositions concernant essentiellement le champ d'application de l'évaluation environnementale (et moins son contenu).

Le Décret n°2015-1783 du 28 Décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme amène également des évolutions, notamment sur le contenu du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme. Il s'applique depuis le 1er Janvier 2016.

La Décision n°400420 du Conseil d'Etat (CE) du 19 Juillet 2017 annule partiellement ce précédent décret, suite à un recours de l'association France Nature Environnement, concernant les modifications des PLU/PLUi :

- *Les modifications des PLU/PLUi sont soumises à Evaluation Environnementale uniquement lorsqu'elles permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (article R.104-8 du Code de l'Urbanisme). En vertu de l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme, cela donne lieu soit à une nouvelle Evaluation Environnementale soit à une actualisation de l'Evaluation Environnementale réalisée lors de leur élaboration, si les changements qu'elles prévoient sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement (au sens de l'annexe II à la Directive Européenne 2001/42/CE du 27 Juin 2001).*
- *Pour les procédures de modification des PLU qui n'étaient pas soumis à Evaluation Environnementale au moment de leur élaboration, le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire recommande ainsi aux EPCI compétents en matière de PLU de saisir volontairement l'Autorité Environnementale pour qu'elle examine "au cas par cas" si la procédure de modification est soumise ou non à une Evaluation Environnementale complète (application des dispositions du 3° du III de l'article L.122-4 du Code de l'Environnement et de l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme).*
- *A défaut d'une telle saisine, les procédures de modification des PLU s'exposent à un risque juridique.*

Notons que cette décision en Conseil d'Etat est rétroactive puisqu'elle est applicable à l'ensemble des procédures intervenues depuis le 1er Janvier 2016, date d'entrée du Décret n°2015-1783. La procédure de modification n°3 du PLU de Saint-Pierre d'Oléron sera soumise à l'Autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine.

Déroulement de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre d'Oléron

1. La procédure de modification d'un PLU est régie par les articles L. 153-36 à L. 153-40 ainsi que L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

Article L. 153-36 : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L. 153-37 : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

Article L. 153-40 : « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ».

L'article L.153-41 : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

L'article L.153-42 : « Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

L'article L153-43 : « A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal ».

L'article L153-43 : « L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26 ».

2. Ainsi, les principales étapes de la procédure de modification d'un PLU sont les suivantes :

- Engagement de la procédure à l'initiative du Maire de la commune de Saint-Pierre d'Oléron (compétente en matière de plan local d'urbanisme), Monsieur Christophe Sueur, en l'espèce, par délibération en date du 27/02/2018.
- Le Maire de la commune de Saint-Pierre d'Oléron établit le projet de modification.
- Notification du projet de modification du PLU le xx/xx/2018 aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.
- Arrêté du Maire de la commune de Saint-Pierre d'Oléron (compétent en matière de plan local d'urbanisme), Monsieur Christophe Sueur, organisant l'enquête publique en date du xx/xx/2018. Cet arrêté est publié quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête.

- Déroulement de l'enquête publique, conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement du xx/xx/2018 au xx/xx/2018 inclus :
 - ➔ Mise à disposition du public du projet de modification n°3 du PLU ainsi que, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, pendant un mois, en mairie de Saint-Pierre d'Oléron, aux heures et jours habituels d'ouverture ;
 - ➔ Mise à disposition du public du projet de modification sur le site internet de la Mairie de Saint-Pierre d'Oléron et consultable sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Mairie pendant un mois, en mairie de Saint-Pierre d'Oléron, aux heures et jours habituels d'ouverture ;
 - ➔ Possibilité pour le public de consigner ses observations et contre-propositions dans un registre d'enquête ou de les faire parvenir au commissaire enquêteur par courrier avant la clôture de l'enquête ;
 - ➔ Possibilité pour le public de rencontrer le commissaire enquêteur, lors de ses permanences, qui seront listées sur l'arrêté organisant l'enquête publique.
- Dans les huit jours suivant la fin de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dresse un procès-verbal de synthèse des observations du public, transmis à la commune de Saint-Pierre d'Oléron. La commune a quinze jours pour présenter ses observations dessus.
- A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°3 du PLU de Saint-Pierre d'Oléron, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de la commune de Saint-Pierre d'Oléron le xx/xx/2018.
- La délibération approuvant la modification n°3 du PLU de Saint-Pierre d'Oléron devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet pour l'exercice du contrôle de légalité.

3. Il est précisé que la commune de Saint-Pierre d'Oléron est responsable de la procédure de modification n°3 du PLU.

La procédure de modification n°3 du PLU n'est pas soumise à concertation préalable et n'a pas fait l'objet de concertation avant l'enquête publique.

L'objet de l'enquête publique et les caractéristiques les plus importantes du projet portent sur les adaptations du PLU de Saint-Pierre d'Oléron telles que décrites dans la présente notice, à savoir :

MODIFICATIONS APPORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION

- ⇒ Additif au rapport de présentation (Cf. pièce jointe au dossier de modification n°3)

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

- ⇒ Modification des articles 1, 2, 7, 11, 12 et 13 du règlement de la zone UE en lien avec les modifications de zonage liées à la future gendarmerie et la caserne de pompiers.
- ⇒ Modification du règlement concernant les dispositions relatives au logement social à l'article 2 des zones U et AU.
- ⇒ Modification de l'article 2 du règlement de la zone AU concernant les dispositions en matière de mixité fonctionnelle.
- ⇒ Mise à jour de l'article 3 des zones U, AU, A et N concernant la référence à l'Arrêté préfectoral du 31 janvier 1986 portant le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.
- ⇒ Modification de l'article 7 de la zone Nt1 concernant les règles d'implantation des extensions par rapport aux limites séparatives.
- ⇒ Modification de l'article 7 de la zone Nt1 concernant le recul à observer par rapport aux espaces boisés classés (EBC).
- ⇒ Suppression à l'article 10 de la zone AU de la notion de bande de 20 mètres de profondeur depuis la limite des voies et emprises publiques.

- ⇒ Modification de l'article 10 de la zone AU concernant les variations de hauteur exigées pour les bâtiments à étage de plus de 20 mètres de longueur.
- ⇒ Modification de l'article 10 des zones U, AU, A et N concernant la surélévation du plancher bas des constructions par rapport au terrain naturel en zone PPR .
- ⇒ Modification de la rédaction de l'article 11 concernant l'aspect extérieur des clôtures en zone AUb et AUc.
- ⇒ Modification de la rédaction de l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions en zone U, AU et Nh.
- ⇒ Modification de la rédaction de l'article 12 concernant les règles de stationnement en zone U et AU.
- ⇒ Modification de la rédaction de l'article 13 concernant les obligations en matière de espaces libres et les plantations en zone U et AU .
- ⇒ Modification de l'article 2 du règlement de la zone Nt3 en lien avec la création de deux sous-secteurs Nt3d et Nt3g (anciennes colonies de vacances La Douelle et La Giboire).
- ⇒ Modification du règlement de la zone N pour intégrer un secteur « N ».
- ⇒ Modification des règles d'extension des constructions existantes en zone Nhp .
- ⇒ Modification de la liste des emplacements réservés insérée à la fin du règlement (pièce 4.1. du dossier de PLU).
- ⇒ Ajustement du chapitre « Définition » pour intégrer le lexique national de l'urbanisme.

MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE

- ⇒ Reclassement d'un secteur « UXa » en « UXb » (secteur « Le Cleune »).
- ⇒ Evolution du zonage UE à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
- ⇒ Reclassement de la zone UE (complexe sportif de l'Oumière) en secteur UEs.
- ⇒ Reclassement des parcelles section AH n° 21, 876, 877 et 1021 en secteur UEm.
- ⇒ Reclassement des parcelles section CD n°279 et 281 en secteur UEm.
- ⇒ Suppression de l'emplacement réservé n°27 sur les parcelles section AH n°877 et 876.
- ⇒ Reclassement des parcelles à camper de la Fauche-Prère de la zone « Nr » en zone « Nt2 ».
- ⇒ Reclassement des parcelles section CO n°1013, 75, 76, 523, 524, 593, 589, 1039 et une partie de la parcelle CO n°1041 de la zone « Nr » à la zone « Nh ».
- ⇒ Ouverture à l'urbanisation des zones 1AU (secteurs « La Menounière », « M. Bricolage / la crèche » et « Les Pibles »).
- ⇒ Création d'un sous-secteur « Nt3d » de la zone Nt3 en vue de réglementer l'accueil d'une future résidence de loisirs (Colonie La Douelle).
- ⇒ Création d'un sous-secteur « Nt3g » de la zone Nt3 en vue de réglementer l'accueil d'un futur village de vacances (Colonie La Giboire).

MISE A JOUR ET MODIFICATIFS APORTEES AU FASCICULE DE PRESENTATION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE LA « LOI PAYSAGE » DE 1933 ET CONFORMEMENT A L'ARTICLE L123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME (NOUVELLE REFERENCE DU CODE DE L'URBANISME : L123-1-5 III.2°)

MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE PROGRAMMATION (OAP)

MODIFICATIONS APORTEES AUX ANNEXES REGLEMENTAIRES

- ⇒ Modification des annexes relatives aux Servitudes d'Utilité Publique (Cf. pièce 5.2 du dossier de PLU)

4. La procédure de modification n°3 du PLU de Saint-Pierre d'Oléron ne porte pas atteinte à la qualité environnementale et paysagère.

La modification n°3 PLU de la commune de Saint-Pierre d'Oléron ne porte pas atteinte aux zones agricoles, aux zones naturelles et aux espaces boisés classés. Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.