

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	20.12.2004	16.05.2007	30.04.2009
Modification n°1	21.11.2011	25.01.2012	31.05.2012
Modification n°2	21.11.2011	25.01.2012	31.05.2012
Révision simplifiée n°1	21.11.2011	25.01.2012	31.05.2012
MECDU DECPRO	Déclaration de projet le 30 juin 2016		
MEC + DECPRO n°2	Déclaration de projet le 5 septembre 2019		

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
En date de ce jour :

Le Maire,

SOMMAIRE

TITRE 1 : Dispositions générales

- Article 1 : Champ d'application territorial
- Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives au PLU
- Article 3 : Division du territoire en zones
- Article 4 : Adaptations mineures
- Article 5 : Nuisances sonores
- Article 6 : Prévention des risques
- Article 7 : Permis de démolir
- Article 8 : Patrimoine archéologique

TITRE 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones U, AU, A et N

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

SOMMAIRE

ZONES URBAINES

Chapitre I – Zone Ua	11
Chapitre II – Zone Ub	21
Chapitre III – Zone Uc	31
Chapitre III 1 – Zone Ud	39
Chapitre IV – Zone Ue	41
Chapitre V – Zone Up	44
Chapitre VI – Zone Uy	46

ZONES A URBANISER

Chapitre VI.1 – Zone AUh	52
Chapitre VI.2 – Zone AUt	60
Chapitre VI.3 – Zone AUz	65
Chapitre VII – Zone IAU	73
Chapitre VII bis – Zone AUx	75
Chapitre VIII – Zone IIAU	80

ZONES AGRICOLES

Chapitre IX.1 – Zone A	83
Chapitre IX.2 – Zones Ae	86
Chapitre IX.3 – Zone Ar	89
Chapitre IX.4 – Zone Aor	92

ZONES NATURELLES

Chapitre X.1 – Zone N	96
Chapitre X.2 – Zone Nh	99
Chapitre X.3 – Zone Np	102
Chapitre X.4 – Zone Nc	104
Chapitre X.5 – Zone Nr	107
Chapitre X.6 – Zone Nm	110
Chapitre X.7 – Zone Nt1	112
Chapitre X.8 – Zone Nt2	116
Chapitre X.9 – Zone Nt3	119
Chapitre X.10 – Zone Nt4	123
ANNEXES	126

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

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

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1) Les articles L.111.1.1, L.111.9, L.111.10, L.121.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3, R.111.3.1, R.111.3.2, R.111.3.4, R.111.14, R.111.14.1, R.111.14.2, R.111.15, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

Les termes de l'article R.111.21 sont reproduits ci-après :

« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe n° 5.

- 3) Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du département,
- du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.

- 4) Si les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le PLU est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du PLU qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du PLU.

Les dispositions d'un lotissement sont opposables pendant 5 ans après certificat d'achèvement (article L.315-8 et R.315-39 du Code de l'Urbanisme)

- 5) La loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Article 3 : Division du territoire en zones

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

- urbaines => Ua, Uaa, Ub, Uc, Uce, Ucp, Ucp1, Ue, Up, Uy,
- à urbaniser => AUh, AUt, AUz, IAU, IIAU, AUx
- agricoles => A, Ae, Ar, Aor
- naturelles => N, Nr et Nr100, Nc, Nt1, Nt2, Nt3, Nt4, Nh, Np, Nm

Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions particulières du chapitre II. Les différentes zones figurent sur les documents graphiques (pièces 3.2 du PLU).

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques identifiés dans le cadre de Plans de Prévention des Risques
- Les éléments du paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre du L123.1.7 du Code de l'Urbanisme

Localisation	Espaces protégés au titre du L123.1.7	Motivation
Le douhet	Jardins des parcelles 12, 144, 229, 97a, 202, 203	Les villas situées en bord de mer sont les seules constructions présentes en front de mer sur le territoire communal. Les jardins de ces villas sont des espaces de respiration qui permettent de réduire l'impact de ces constructions dans la perception du site, de caractère plutôt naturel sur l'ensemble de la côte Est. Les jardins sont donc protégés de toute construction nouvelle, ils doivent conserver leur vocation initiale d'espace vert et d'agrément.

- Les secteurs à projets identifiés au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme

Les servitudes d'utilité publiques figurent en annexes.

Article 4 : Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Nuisances sonores

Il est rappelé les dispositions de l'Arrêté Préfectoral portant classement au bruit des infrastructures terrestres sur la commune et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage. La zone de bruit figure sur le document graphique du règlement (pièce 3.2, périmètre d'isolement acoustique). Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatifs au transport terrestre figuré au plan de zonage sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Article 6 : Prévention des risques

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

Article 7 : Permis de démolir

Le permis de démolir, conformément à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, est exigé sur l'ensemble du territoire. Le permis de démolir, comme le permis de construire, s'étend à tous les types d'ouvrage (bâtiments, aménagement d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.)

Article 8 : Patrimoine archéologique

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

Article 9 : Natura 2000

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

Article 10 : Reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique (notamment les Plans de Prévention des Risques) et que la reconstruction intervient dans un délai de 5 ans à compter de la date du sinistre.

Article 11 : Ouvrages techniques, travaux d'infrastructures routières

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertzien, ouvrage hydraulique agricole, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple), les travaux d'infrastructure routière et les

affouillements et exhaussements qui y sont liés, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés.

Les postes de transformation d'énergie électrique d'une surface inférieure à 20 m², quelque soit la zone, sont soumis aux règles d'implantation ci-après :

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques,
- implantation par rapport aux limites séparatives : implantation à 3 m ou en limite séparative (la limite séparative touchant une voie) ; en fond de parcelle, minimum à respecter 1 m.

Article 12 : ZPPAUP

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain approuvée et rendue opposable aux tiers est une Servitude d'Utilité Publique (SUP) annexée au présent Plan Local d'Urbanisme. En cas de dispositions contradictoires entre le présent PLU et la ZPPAUP, ce sont les dispositions réglementaires de la ZPPAUP qui prévalent.

Article 13 : Charte du Pays Marennais Oléron : Paysage, Urbanisme et Architecture

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

Article 14 : rappel de procédure

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf. art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme et délibération du Conseil Municipal)
- 2) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent règlement).
- 3) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés en application des articles L.311.1 à L.313.5 et R.311.1 à R.313.3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). En application de l'article R.421.3.1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constructive du dossier de demande de permis de construire.
- 4) Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R.111-30 à R.111-4-6 du Code de l'Urbanisme.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Zones Urbaines

Les zones urbaines sont indicées « U... ». elles comprennent les chapitres suivants :

<u>Dénomination</u>		<u>Vocation</u>
- Ua incluant le secteur Uaa		centres anciens
- Ub		extensions denses
- Uc incluant les secteurs Uce, Ucp et Ucp1		extensions peu denses
- Ud		réhabilitation de la Maison Heureuse
- Ue		équipements
- Up		ports
- Uy		activités

CHAPITRE I - ZONE Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de forte densité correspond aux noyaux anciens des principaux villages dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial et d'équipements collectifs.

Cette zone comporte un secteur Uaa intégrant les parties de centres anciens dans lesquels les constructions sont édifiées le plus souvent à l'alignement et d'une limite séparative à une autre.

Il est rappelé que tous les secteurs de la zone Ua sont situés dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Les règles établies dans le cadre de cette ZPPAUP s'imposent au présent règlement de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone Ua, y compris le secteur Uaa :

- ☐ Les bâtiments industriels notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- ☐ Les terrains de camping et de caravanning,
- ☐ Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- ☐ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- ☐ Les dépôts de toute nature,
- ☐ Les bâtiments agricoles,

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ☐ 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

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Toutefois, dans les secteurs couverts par la ZPPAUP, l'élargissement des rues anciennes ne pourra être autorisé que ponctuellement et s'il ne porte pas atteinte au bâti existant. Les pavages, dallages et caniveaux anciens devront être restaurés.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération d'ensemble de plus de 10 logements devra prévoir son raccordement au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus. Ces cheminements devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Dans le cas où le réseau est existant, l'aménagement en vue d'un raccordement devra faire l'objet d'une autorisation de la commune. En cas d'absence de réseau, un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain. Si l'évacuation des eaux pluviales ne peut être réalisée par l'intermédiaire du réseau public ou par un dispositif d'infiltration sur la parcelle, le terrain doit être considéré comme inconstructible.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article R. 1331-1 du Code de la Santé Publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3) Réseaux divers

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

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

En l'absence d'implantation caractéristique du bâti à l'alignement, un recul compris entre 0 et 2 m par rapport à celui-ci ou à la limite d'emprise de la voie peut être observé. Dans ce cas, le traitement au sol poursuivra celui de la rue et l'espace ne sera pas clos.

Lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état, mais implantée différemment (quel qu'en soit le recul) la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul.

Un retrait pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait. L'alignement pourra être donné par le mur de clôture.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Dans les cantons et querreux identifiés dans le cadre de la ZPPAUP, le bâtiment sera construit à l'alignement du front bâti du canton. S'il s'implante sur une parcelle dont le mur de clôture a été protégé au Plan réglementaire de la ZPPAUP, le bâtiment sera obligatoirement construit en retrait du mur. Dans ce cas, la distance minimum de la construction par rapport au mur protégé sera d'au minimum 1,50 m et au maximum de 3 m.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 30m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public

Dans le secteur Uaa seulement :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

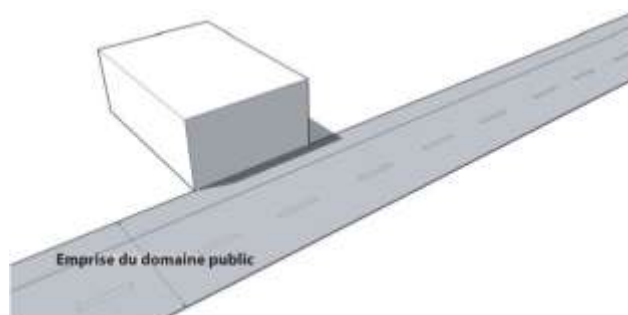
Un retrait pourra être autorisé exceptionnellement si le mur ou la clôture d'un jardinnet ou d'une cour forme l'alignement.

De plus, le bâtiment sera obligatoirement construit en retrait s'il s'implante sur une parcelle dont le mur de clôture a été protégé par le Plan Réglementaire de la ZPPAUP. La distance minimum de la construction par rapport au mur protégé sera d'au minimum 1,50 m et au maximum de 3 m.

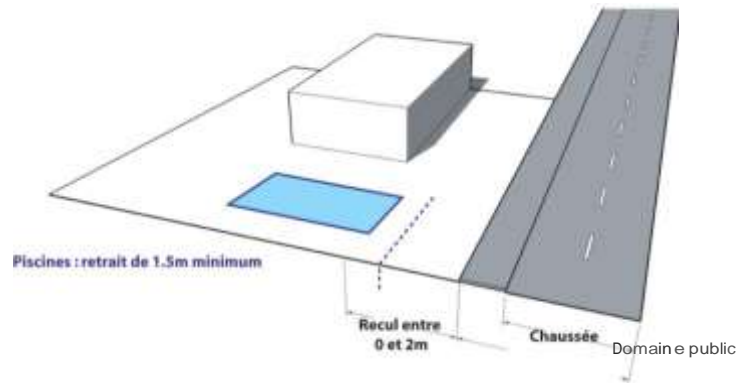
Un retrait pourra également être admis si le nouveau bâtiment s'implante sur l'emprise d'un ancien déjà construit en retrait. L'alignement pourra être donné par le mur de clôture.

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation à l'alignement

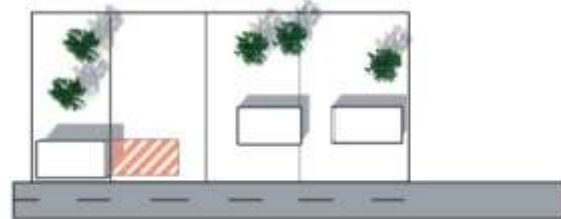
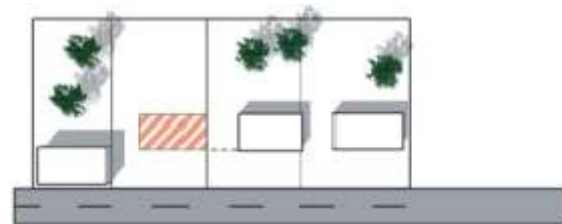
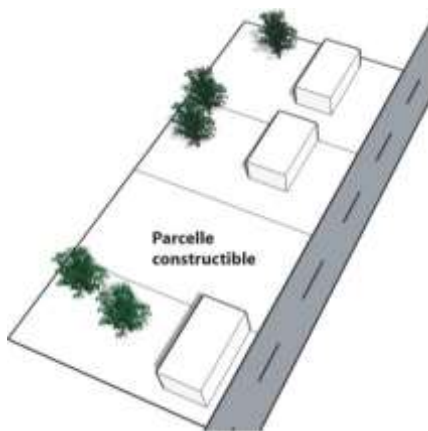


Implantation en respectant un recul



Implantation en cohérence avec l'une des deux constructions voisines

Implantations possibles



ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Limites séparatives latérales

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales. Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue). Dans le cas de constructions sur une seule des deux limites, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

En fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter sur la limite ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres hors tout peuvent être implantés sur une seule limite séparative.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

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

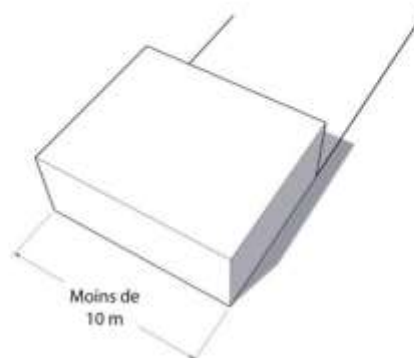
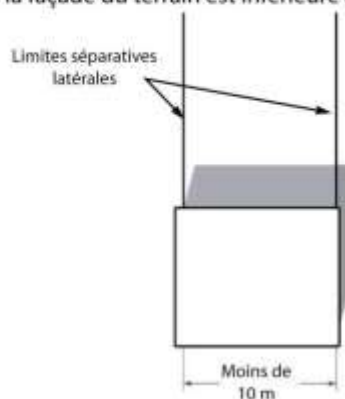
- Fond de parcelle

Des constructions peuvent être édifiées en fond de parcelle dès lors que la construction principale est établie conformément aux règles édictées à l'article Ua6. Ces constructions peuvent être implantées sur la (ou les) limite(s) séparative(s) ou à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3m.

L'article 7 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Implantation sur les deux limites séparatives

(si la façade du terrain est inférieure à 10 m)



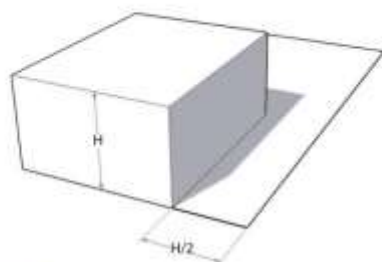
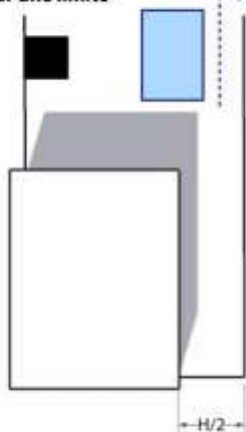
Implantation sur une des deux limites

(avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3 m)

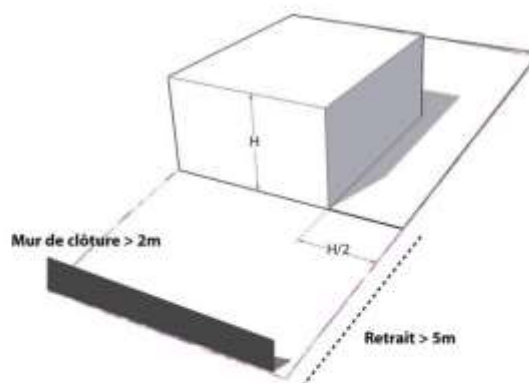
Des retraits similaires s'appliquent en fond de parcelle.

Les annexes de moins de 3m de hauteur sont implantées sur une limite

Piscines : retrait de 1.5m minimum



Implantation sur une des deux limites en zone Uaa



ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m hors tout et 6,5m à l'égout depuis le terrain naturel avant travaux.

Dans le secteur Uaa seulement, la hauteur maximale des constructions est portée et limitée à 9 m hors tout et 7 mètres à l'égout. La hauteur des constructions doit être appréciée en fonction des hauteurs du bâti environnant et notamment le bâti remarquable identifié dans le cadre de la ZPPAUP.

Lors d'implantations sur venelles ou petits querreux identifiés dans le cadre de la ZPPAUP, la nouvelle construction tiendra compte des hauteurs plus faibles observées et s'établira entre 2,5 et 4m sous égout.

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

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

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme. Pour mémoire, dans les secteurs concernés par la ZPPAUP, les dispositions réglementaires de celle-ci s'imposent au présent règlement.

L'expression architecturale

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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

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

Les références étrangères ou méridionales sont proscrites.

Les sous-sols enterrés ou demi enterrés ne sont admis que dans la mesure où le rez-de-chaussée reste de plain-pied avec le terrain naturel.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et construites avec les mêmes matériaux.

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques.

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de Saint Georges d'Oléron. Toutes les habitations de caractère traditionnel seront de couleur pierre de pays.

La maçonnerie

Les maçonneries nouvelles s'harmoniseront avec les maçonneries anciennes environnantes. Les matériaux pauvres non enduits, tels que parpaings de ciment ou béton banché ou moulés sont interdits.

Les conduits de cheminée seront rapprochés du faîtage et réalisés sans ouvrage préfabriqué. Ils seront réalisés en maçonnerie enduite, de forme nettement rectangulaire et droite, et sans empiètement à la base.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Toute autre descente ou conduit est interdit en façade.

Les toitures

Elles seront de préférence à deux pentes ; le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

La pente de toiture devra être identique pour tous les versants et comprises entre 27 et 33 %.

Les couvertures

Les couvertures existantes seront conservées et restaurées à l'identique. Les surfaces vitrées des fenêtres de toit sont réglementées dans la ZPPAUP.

Les panneaux solaires et nouvelles technologies sont autorisés en toiture dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

La couverture sera réalisée avec les matériaux préconisés dans le cadre de la ZPPAUP.

Il n'y aura pas de débordements de toit sur les murs pignons.

Les percements

Les ouvertures anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant. Les nouveaux percements seront plus hauts que larges. Les baies vitrées sont autorisées mais uniquement sur les façades sur cour ou sur jardin et non visibles de l'espace public.

Les saillies

Toute saillie est interdite.

Les menuiseries

Elles seront de forme simple éventuellement à compartimentage en relief, de teintes mates non vives (blanc sauf blanc pur, gris perle, vert amande, gris bleu). Dans tous les cas, les façades devront toujours être cohérentes entre elles. Ainsi le mélange de menuiseries extérieures de types différents sur une même façade est à proscrire, sauf contraste de dimension très affirmée.

Tout coffret technique posé en façade sur rue sera intégré au mur de clôture ou à la construction.

Le PVC de couleur blanc pur est interdit. L'aluminium brossé est interdit.

Les volets et les portes d'entrées seront en bois à peindre. Les volets seront battants ou repliables, en clé ou en barre mais sans écharpe (« Z »).

Les portes de garage seront en bois à peindre, les hublots étant interdits.

Les volets roulants et les baies vitrées perceptibles depuis le domaine public sont interdits.

La coloration

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs utilisées traditionnellement. Les couleurs vives ou criardes sont interdites, hormis sur les volets et portes conformément à la Charte Paysage, Urbanisme, Architecture.

Les enduits et peintures des murs de clôtures et des bâtiments annexes seront identiques à ceux utilisés sur les murs de la construction principale.

Les clôtures

La partie maçonnée des clôtures sera comprise entre 60 cm et 2,20 m par rapport au terrain naturel du domaine public ou de la voie. En limite séparative, la hauteur maximale est fixée à 2m.

Les portails seront obligatoirement d'une hauteur identique à la clôture et éventuellement ancrés latéralement dans des massifs maçonnés.

Les compteurs seront obligatoirement encastrés dans la clôture et accessibles librement depuis le domaine public ou collectif.

Les plans et dessins des clôtures devront être joints à la demande de permis de construire de la maison, s'il en est prévu. Les clôtures peuvent être supprimées pourvu que la sécurité, la propreté et la bonne tenue des lieux soient assurées.

Dans les cantons ou querreux identifiés dans le cadre de la ZPPAUP, toute construction de clôture quelle qu'elle soit empiétant sur l'espace central (espace privé communautaire) est interdite car elle porte gravement atteinte à la lisibilité de cet espace particulier.

Les cabanes de jardin

Les cabanes de jardin seront adossées aux murs existants dans la mesure où ceux-ci seront suffisamment hauts. Elles ne devront pas être visibles du domaine public. Le PVC, le métal et les bois vernis sont interdits.

Dans le secteur Uaa seulement :

Si la construction est édifiée à plus de 5 m de l'alignement, le mur de clôture réalisé doit avoir une hauteur supérieure à 2 m. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur de clôture est fixée à 3 m.

Néanmoins, à l'intersection des voies, un pan coupé pourra être exigé pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé pour les constructions à usage d'habitation.

Pour toute construction nouvelle de plus de 200 m² de surface de vente il sera demandé 1 place par tranche de 30 m² de SHON.

Pour toute construction nouvelle à usage de bureaux ou d'établissement d'activités artisanales, il sera demandé une place par tranche de 50 m² de SHON.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle

Les espaces non bâtis devront comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface non bâtie.

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies autour des noyaux anciens. Il s'agit d'un secteur mono-fonctionnel à vocation d'habitation dans lequel il demeure d'importantes capacités de développement urbain (extension et densification). Certaines parties de la zone Ub sont concernées par les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ☐ Les bâtiments industriels et toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec le voisinage des habitations. Les bâtiments industriels notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- ☐ Les terrains de camping et de caravanning
- ☐ Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- ☐ Les constructions à usage artisanal
- ☐ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges
- ☐ Les dépôts de toute nature
- ☐ Les bâtiments agricoles.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ☐ 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 économique.

Sur les terrains identifiés par un tramage particulier sur le plan de zonage (L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme) : Toute opération de 5 logements ou plus ou générant une surface hors œuvre nette (affectée aux logements) d'au moins 300 m² devra consacrer 20 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Cette disposition s'applique également en cas de division foncière permettant la réalisation de 5 logements ou plus à compter de la date d'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Sont considérés comme "accès", les passages qui permettent la liaison entre une parcelle et la voie publique. Sont considérées comme "voiries" les chaussées structurantes qui permettent de desservir au minimum deux parcelles.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Toute nouvelle voie doit avoir une emprise minimum de 5 m.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération d'ensemble de plus de 10 logements devra prévoir son raccordement au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus. Ces cheminements devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

ARTICLE Ub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

☐ Alimentation en eau potable

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

☐ Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. En cas d'absence, les eaux pluviales devront être traitées à l'intérieur de l'opération ou de la propriété. L'article 681 du Code Civil indique que tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique. En aucun cas, le propriétaire ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article R.1331-1 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence d'un réseau collectif, les installations et constructions nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.

☐ Réseaux divers

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

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques dans les secteurs couverts par la ZPPAUP. L'implantation "en second rang" est autorisée si la construction principale est implantée à l'alignement ou avec les retraits fixés par la ZPPAUP.

Un retrait pourra être autorisé si le mur ou la clôture d'un jardin ou d'une cour forme l'alignement. Dans ce cas l'alignement est obligatoirement marqué par un mur, une grille ou un muret surmonté d'une grille.

De plus, le bâtiment sera obligatoirement construit en retrait :

- s'il s'implante sur une parcelle dont le mur de clôture a été protégé par le Plan Réglementaire de la ZPPAUP. Dans ce cas, la distance minimum de la construction par rapport au mur protégé sera d'au minimum 2 m et au maximum de 6 m.
- s'il s'implante au bord d'une perspective remarquable qu'il convient de laisser vierge de toute construction.

Un retrait pourra également être admis si le nouveau bâtiment s'implante sur l'emprise d'un ancien déjà construit en retrait. L'alignement pourra être donné par le mur de clôture.

- Dans les secteurs non couverts par la ZPPAUP :

L'implantation est libre dans les secteurs non couverts par la ZPPAUP.

Les constructions pourront être implantées différemment dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement ou groupe d'habitations).

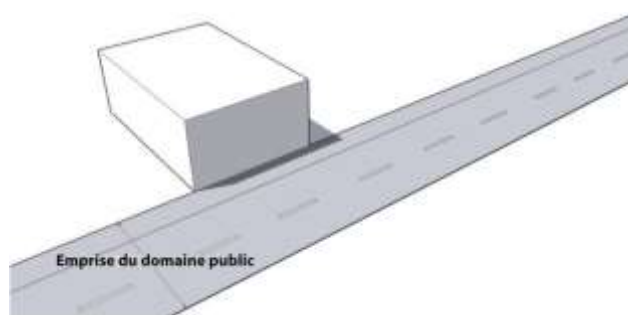
- Dans l'ensemble de la zone, secteurs couverts ou non par la ZPPAUP :

Les piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètres de l'alignement.

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 non plus aux extensions de constructions existantes ou aux reconstructions à l'identique.

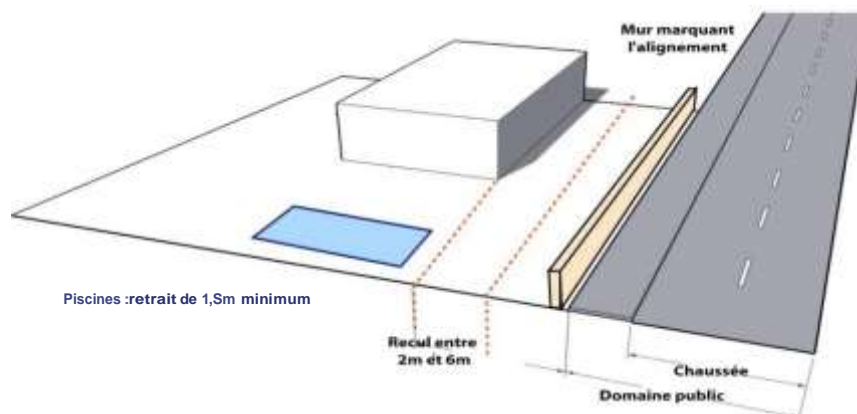
L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation à l'alignement



Implantation en respectant un recul

Un retrait des constructions est autorisé si un mur, une grille ou un muret surmonté d'une grille marque l'alignement. Dans ce cas, le recul est compris entre 2m et 6m depuis l'alignement.



ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Limites séparatives latérales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales au moins. Lorsque la construction est édifiée sur une seule limite séparative, la distance comptée horizontalement de la seconde limite à la construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et ne peut être inférieure à 3m.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

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

Dans les secteurs concernés par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager, les constructions établies au-delà d'une profondeur de 15 mètres pour les bâtiments en alignement sur rue doivent :

- être implantées en retrait des limites séparatives latérales conformément aux dispositions du règlement de la ZPPAUP avec un minimum de 3 mètres
- être implantées en limite et ne pas dépasser 3,5 m au faîtage pour toute la construction.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées différemment ou de reconstructions à l'identique, l'implantation sur une au moins des deux limites n'est pas obligatoire.

- Fond de parcelle

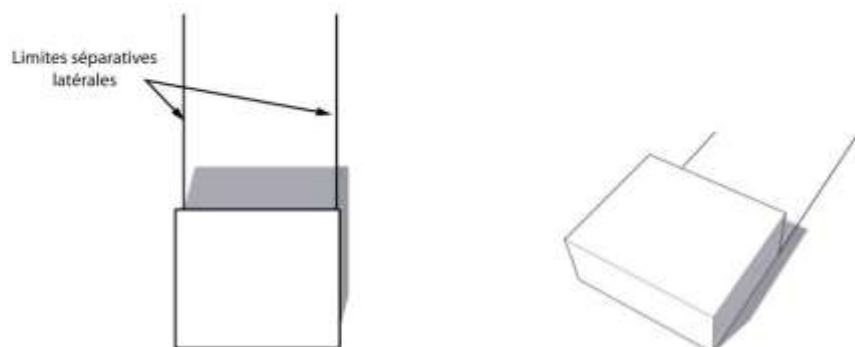
Des constructions peuvent être édifiées en fond de parcelle dès lors que la construction principale est établie conformément aux règles édictées à l'article Ub6. Ces constructions peuvent être implantées sur la (ou les) limite(s) séparative(s) ou à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3m.

Les dispositions du présent article 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 non plus aux extensions de constructions existantes ou aux reconstructions à l'identique.

L'article 7 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

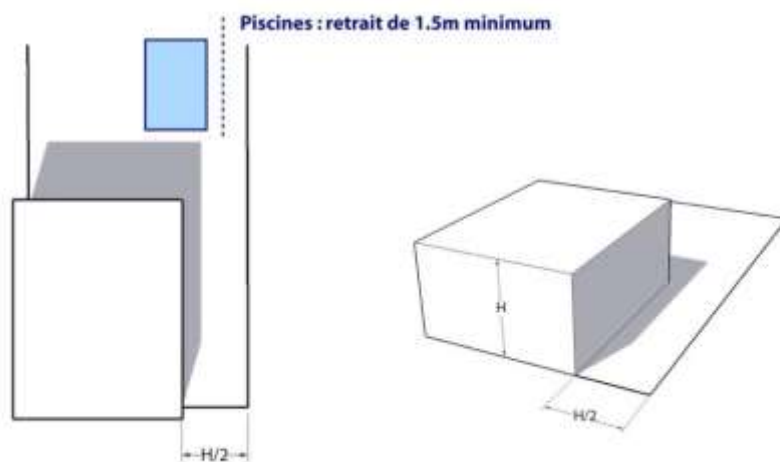
Implantation sur au moins l'une des deux limites séparatives

-> Implantation sur les deux limites



-> Implantation sur une des deux limites

(avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur)



ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m ainsi que les terrasses sont intégrées dans cette emprise.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,5 m à l'égout du toit depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions doit être appréciée en fonction des hauteurs du bâti environnant et notamment le bâti remarquable. Dans un environnement urbain où les constructions seraient essentiellement de plein pied, la construction nouvelle veillera à ne pas dépasser cette hauteur.

Dans les cantons et querreux identifiés dans le cadre de la ZPPAUP composés essentiellement de rez de chaussée ou de rez de chaussée plus combles, le nouveau bâtiment tiendra compte de ces hauteurs plus faibles (hauteur comprise entre 2,5 et 4 m sous égout).

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure et équipements techniques nécessaires à l'exercice d'un service public (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, antennes, etc.).

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme. Pour mémoire, dans les secteurs concernés par la ZPPAUP, les dispositions réglementaires de celle-ci s'imposent au présent règlement.

L'expression architecturale

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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

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

Les références étrangères ou méridionales sont proscrites.

Les sous-sols enterrés ou demi enterrés ne sont admis que dans la mesure où le rez-de-chaussée reste de plain pied avec le terrain naturel.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et construites avec les mêmes matériaux.

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques.

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de Saint Georges d'Oléron. Toutes les habitations de caractère traditionnel seront de couleur pierre de pays.

La maçonnerie

Les maçonneries nouvelles s'harmoniseront avec les maçonneries anciennes environnantes. Les matériaux pauvres non enduits, tels que parpaings de ciment ou béton banché ou moulés sont interdits.

Les conduits de cheminée seront rapprochés du faîtage et réalisés sans ouvrage préfabriqué. Ils seront réalisés en maçonnerie enduite, de forme nettement rectangulaire et droite, et sans empattement à la base.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Toute autre descente ou conduit est interdit en façade.

Les toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

La pente de toiture devra être comprise entre 27 et 33 %, sauf en cas de toiture ardoise.

Les couvertures

La couverture sera réalisée en tuiles creuses de préférence. Les toits en ardoises et tuiles plates devront être restaurés à l'identique.

Il n'y aura pas de débordements de toit sur les murs pignons.

Les percements

Les ouvertures anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Les saillies

Toute saillie est interdite.

Les menuiseries

Elles seront de forme simple éventuellement à compartimentage en relief, de teintes mates non vives (blanc non pur, gris perle, vert amande, gris bleu). Dans tous les cas, les façades devront toujours être cohérentes entre elles. Ainsi le mélange de menuiseries extérieures de types différents sur une même façade est à proscrire, sauf contraste de dimension très affirmée.

Tout coffret technique posé en façade sur rue sera intégré au mur de clôture ou à la construction.

L'aloué broché est interdit. Les hublots sur les portes de garage sont interdits.

La coloration

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs utilisées traditionnellement. Les couleurs vives ou criardes sont interdites, hormis sur les volets et portes conformément à la Charte Paysage, Urbanisme, Architecture.

Les enduits et peintures des murs de clôtures et des bâtiments annexes seront identiques à ceux utilisés sur les murs de la construction principale.

Les clôtures

La hauteur totale de cette clôture n'excédera pas 1,40 m par rapport au terrain naturel du domaine public ou de la voie. En limite séparative, la hauteur maximale est portée à 1,80 m.

Les clôtures végétales sur rue pourront être constituées par une haie vive éventuellement complétée par un grillage d'une hauteur maximum de 2 m en façade sur voie ou 1,8 m en limite séparative.

Les portails seront obligatoirement d'une hauteur identique à la clôture et éventuellement ancrés latéralement dans des massifs maçonnés. Ils auront une largeur libre et pourront être implantés en retrait de l'alignement avec un retrait de 5 m.

Les compteurs seront obligatoirement encastrés dans la clôture et accessibles librement depuis le domaine public ou collectif.

Les plans et dessins des clôtures devront être joints à la demande de permis de construire de la maison, s'il en est prévu. Les clôtures peuvent être supprimées pourvu que la sécurité, la propreté et la bonne tenue des lieux soient assurées. Dans les cantons ou querreux identifiés dans le cadre de la ZPPAUP, toute construction de clôture quelle qu'elle soit empiétant sur l'espace central (espace privé communautaire) est interdite car elle porte gravement atteinte à la lisibilité de cet espace particulier.

Les cabanes de jardin

Les cabanes de jardin seront adossées aux murs existants dans la mesure où ceux-ci seront suffisamment hauts. Le PVC, le métal et le bois verni sont des matériaux à proscrire.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

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

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles*	1 par tranche de 80 m ² de SHON sans être inférieur à deux places.
En habitat collectif*	1 par tranche de 60 m ² de SHON et il sera en outre réservé pour le stationnement des deux roues (2 m ² par logement) ainsi qu'un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères (à raison d'1 m ² minimum par logement).
Résidences de tourisme	2 places par habitation
Hôtels, restaurants, dancing	1 par chambre ou 4 m ² de SHON
Commerces, industries, artisanat, bureaux	1 place pour 20 m ² de SHON

D'après la définition de l'INSEE, l'habitation individuelle correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. On distingue deux types de maisons :

- ☐ individuel pur (maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement) ;
- ☐ opération d'ensemble (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels).

Le terme « collectif » est appliqué à des logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus, avec une entrée commune.

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 200 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.

Dans les nouvelles opérations d'habitat de plus de 1ha, il devra être prévu au moins une aire d'arrêt/stationnement pour les transports en commun.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements ou permis groupés), les espaces non bâtis devront comporter au moins deux arbres de haute tige par logement.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 25 m² de surface.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,4 m sur rue ou 2 m en limite séparative. Les haies mono-spécifiques sont prosrites.

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,5.

Le dépassement de ce COS est autorisé dans la limite de 20 % :

- ☐ sous réserve :
 - o d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation ;
 - o ou d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.
- ☐ ou sous réserve :
 - o que l'opération de construction intègre des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment et répond aux critères de « haute performance énergétique » mentionné à l'article L128-1 du Code de l'Urbanisme.

Les deux dispositions évoquées ci-dessus (sur-cos pour habitat social ou énergie renouvelable) peuvent être cumulés.

Dans l'ensemble de la zone Ub, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division, et ces droits seront repartis dans la limite du COS maximal autorisé par le présent article.

A titre d'illustration :

Sur une parcelle de 1000 m² en zone UC, où le COS est fixé à 0,35, la SHON maximale autorisée est de 350 m².

Cette parcelle comporte déjà une habitation de 140 m² de SHON et fait l'objet d'une division foncière d'où résultent deux parcelles de 500 m² chacune.

La première parcelle de 500 m² comporte la construction de 140 m² de SHON. La construction ne dépasse donc pas la SHON maximale autorisée. Le propriétaire répartit la SHON restante sur la parcelle issue de la division sans que cette SHON ne dépasse le COS autorisé (soit au maximum, 175 m² pour une parcelle de 500 m²).

CHAPITRE III -1 - ZONE Uc

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de faible densité est principalement résidentielle. Elle présente une urbanisation de forme pavillonnaire. Elle comprend trois secteurs :

- Ucp, zone Uc proche du rivage (au sens de la Loi Littoral), de densité plus faible
- Ucp1, zone Uc très proche du rivage, de densité très faible
- Uce, zone accueillant des équipements destinés aux personnes porteuses d'un handicap

Certaines parties de cette zone sont concernées par les dispositions de la ZPPAUP.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ☐ Les bâtiments agricoles et industriels et toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec la destination de la zone.
- ☐ Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences hôtelières.
- ☐ Les terrains de camping et de caravaning.
- ☐ Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- ☐ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.
- ☐ Les dépôts de toute nature.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ☐ 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 économique.

Sur les terrains identifiés par un tramage particulier sur le plan de zonage (L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme) : Toute opération de 5 logements ou plus ou générant une surface hors œuvre nette (affectée aux logements) d'au moins 300 m² devra consacrer 20 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Cette disposition s'applique également en cas de division foncière permettant la réalisation de 5 logements ou plus à compter de la date d'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Sont considérés comme "accès", les passages qui permettent la liaison entre une parcelle et la voie publique. Sont considérées comme "voiries" les chaussées structurantes qui permettent de desservir au minimum deux parcelles.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Toute voie nouvelle devra avoir une emprise minimum de 5 m.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum.

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération d'ensemble de plus de 10 logements devra prévoir son raccordement au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus. Ces cheminements devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

ARTICLE Uc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. En cas d'absence, les eaux pluviales devront être traitées à l'intérieur de l'opération ou de la propriété.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme aux normes en vigueur et raccordable à terme au réseau collectif.

3) Réseaux divers

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

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

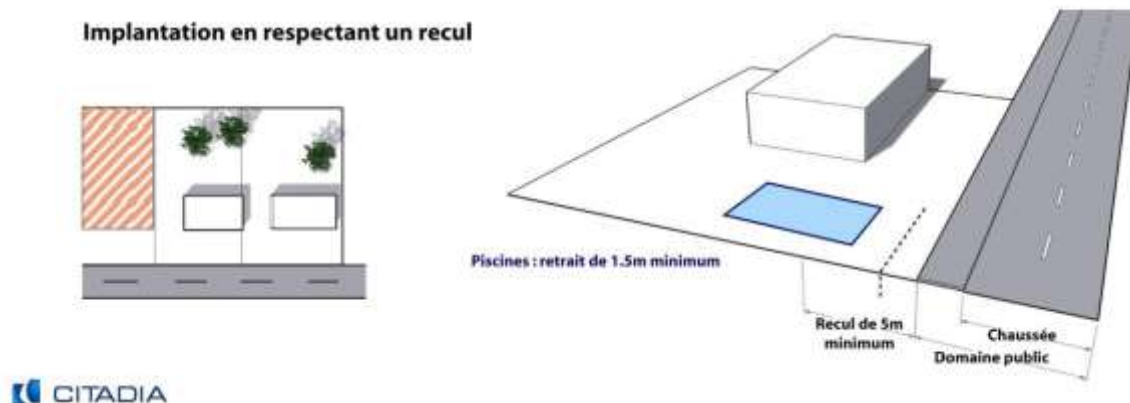
Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans les seules parties de la zone UC concernées par la ZPPAUP, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques sauf si elles sont implantées sur une parcelle dont le mur a été protégé sur le plan réglementaire ou s'il s'implante au bord d'une perspective remarquable qu'il convient de laisser vierge de toute construction

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m de l'alignement.

Les dispositions du présent article 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 non plus aux reconstructions à l'identique.

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.



ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans les secteurs non concernés par la ZPPAUP :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à 3 mètres.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres au faîtage peuvent être implantées en limite séparative. Une seule des deux limites séparatives latérale peut accueillir une construction, la distance comptée horizontalement de la seconde limite à la construction sera au moins égale à 3 mètres.

- Dans les secteurs concernés par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager :

Les constructions établies au-delà d'une profondeur de 15 mètres pour les bâtiments en alignement sur rue doivent :

- être implantées en retrait des limites séparatives latérales conformément aux dispositions du règlement de la ZPPAUP avec un minimum de 3 mètres
- être implantées en limite et ne pas dépasser 3,5 m au faîtage pour toute la construction

- Dans l'ensemble de la zone, tous secteurs confondus :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

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

Les dispositions du présent article 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 non plus aux extensions de constructions existantes ou aux reconstructions à l'identique.

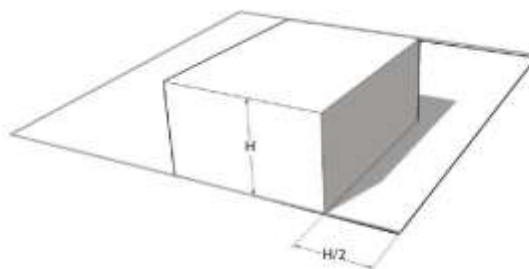
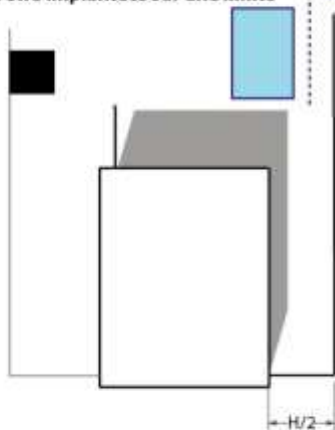
L'article 7 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Implantation en retrait des limites séparatives

Les constructions sont implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, tout en étant au moins égal à 3m.

Les constructions de moins de 3,5m de hauteur peuvent être implantées sur une limite

Piscines : retrait de 1.5m minimum



ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur du plus élevé ($L = H$), sans être inférieure à 4m.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m ainsi que les terrasses sont intégrées dans cette emprise.

Dans le secteur Ucp, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m ainsi que les terrasses sont intégrées dans cette emprise.

Dans le secteur Ucp1, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 25 % de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m ainsi que les terrasses sont intégrées dans cette emprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Uc et les secteurs Ucp et Uce, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres hors tout depuis le terrain naturel avant travaux.

Dans le seul secteur Ucp1, la hauteur des constructions ne pourra excéder 5 mètres hors tout depuis le terrain naturel avant travaux.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes,...)

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme. Pour mémoire, dans les secteurs concernés par la ZPPAUP, les dispositions réglementaires de celle-ci s'imposent au présent règlement.

L'expression architecturale

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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

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

Les références étrangères ou méridionales sont proscrites.

Les sous-sols enterrés ou demi enterrés ne sont admis que dans la mesure où le rez-de-chaussée reste de plain pied avec le terrain naturel.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et construites avec les mêmes matériaux.

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques.

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de Saint Georges d'Oléron. Toutes les habitations de caractère traditionnel seront de couleur pierre de pays.

☐ *Dans le cadre d'une architecture traditionnelle*

La maçonnerie

Les maçonneries nouvelles s'harmoniseront avec les maçonneries anciennes environnantes. Les matériaux pauvres non enduits, tels que parpaings de ciment ou béton banché ou moulés sont interdits.

Les conduits de cheminée seront rapprochés du faîtage et réalisés sans ouvrage préfabriqué. Ils seront réalisés en maçonnerie enduite, de forme nettement rectangulaire et droite, et sans empiètement à la base.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Toute autre descente ou conduit est interdit en façade.

Les toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

La pente de toiture devra être identique pour tous les versants et comprises entre 27 et 33 %.

Les couvertures

La couverture sera réalisée en tuile creuses (tiges de botte ou similaires).

Il n'y aura pas de débordements de toit sur les murs pignons.

Les percements

Les ouvertures anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Les menuiseries

Elles seront de forme simple éventuellement à compartimentage en relief, de teintes mates non vives (blanc, gris perle, vert amande, gris bleu). Dans tous les cas, les façades devront toujours être cohérentes entre elles. Ainsi le mélange de menuiseries extérieures de types différents sur une même façade est à proscrire, sauf contraste de dimension très affirmée.

Tout coffret technique posé en façade sur rue sera intégré au mur de clôture.

La coloration

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs utilisées traditionnellement. Les couleurs vives ou criardes sont interdites, hormis sur les volets et portes conformément à la Charte Paysage, Urbanisme, Architecture.

Les enduits et peintures des murs de clôtures et des bâtiments annexes seront identiques à ceux utilisés sur les murs de la construction principale.

☐ *Dans tous les cas*

Les clôtures

La hauteur totale de cette clôture n'excédera pas 1,20 m par rapport au terrain naturel du domaine public ou de la voie. En limite séparative, la hauteur maximale est portée à 1,80 m.

Les portails seront obligatoirement d'une hauteur identique à la clôture et éventuellement ancrés latéralement dans des massifs maçonnés. Ils auront une largeur libre et pourront être implantés en retrait de l'alignement avec un retrait de 5 m.

Les compteurs seront obligatoirement encastrés dans la clôture et accessibles librement depuis le domaine public ou collectif.

Les plans et dessins des clôtures devront être joints à la demande de permis de construire de la maison, s'il en est prévu. Les clôtures peuvent être supprimées pourvu que la sécurité, la propreté et la bonne tenue des lieux soient assurées.

Les cabanes de jardin

Les cabanes de jardin seront adossées aux murs existants dans la mesure où ceux-ci seront suffisamment hauts. Le PVC, le métal et le bois verni sont des matériaux à proscrire.

ARTICLE U~~c~~ 12 - STATIONNEMENT

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

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 par tranche de 80 m ² de SHON, sans pouvoir être inférieur à 2 places
En habitat collectif	1 par tranche de 60 m ² de SHON. Il sera en outre réservé pour le stationnement des deux roues (2 m ² par logement) ainsi qu'un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères (à raison d'1 m ² minimum par logement).
Résidences de tourisme	2 places par habitations
Hôtels, restaurants, dancing	1 par chambre ou 4 m ² de SHON
Commerces, industries, artisanat, bureaux	1 place pour 20 m ² de SHON
Salles de spectacles	1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies
Bureaux ou similaires	4 places pour 100 m ² de SHON

D'après la définition de l'INSEE, l'habitation individuelle correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. On distingue deux types de maisons :

- ☐ individuel pur (maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement) ;
- ☐ opération d'ensemble (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels).

Le terme « collectif » est appliqué à des logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus, avec une entrée commune.

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 200 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.

Pour les équipements publics, les places de stationnement peuvent être partagées entre plusieurs d'entre eux si les créneaux de fréquentation des équipements sont différents.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements ou permis groupés), les espaces non bâtis devront comporter au moins deux arbres de haute tige par logement.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 25 m² de surface.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,4 m sur rue ou 2 m en limite séparative.

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En zone Uc, le COS est fixé à 0,35.

Dans le secteur Ucp, le COS est fixé à 0,25

Dans le secteur Ucp1, le COS est fixé à 0,20.

Dans le secteur Uce, le COS est fixé à 0,40.

Dans l'ensemble de la zone Uc, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division, et ces droits seront repartis dans la limite du COS maximal autorisé par le présent article.

A titre d'illustration :

Sur une parcelle de 1000 m² en zone UC, où le COS est fixé à 0,35, la SHON maximale autorisée est de 350 m².

Cette parcelle comporte déjà une habitation de 140 m² de SHON et fait l'objet d'une division foncière d'où résultent deux parcelles de 500 m² chacune.

La première parcelle de 500 m² comporte la construction de 140 m² de SHON. La construction ne dépasse donc pas la SHON maximale autorisée. Le propriétaire répartit La SHON restante sur la parcelle issue de la division sans que cette SHON ne dépasse le COS autorisé (soit au maximum, 175 m² pour une parcelle de 500 m²).

CHAPITRE III- 2 - ZONE Ud

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Naturels (submersion marine, érosion littorale et feux de forêt) de l'île d'Oléron, approuvé par le Préfet de la Charente Maritime le 17 août 2018 et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ud correspond au site de la Maison Heureuse dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur destiné à accueillir des logements.

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ☐ Les constructions nouvelles à usage agricole et forestier, industriel, d'entrepôt, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureau.
- ☐ L'extension des constructions existantes (MH, patrimoine bâti à valeur exceptionnelle et remarquable)
- ☐ l'ouverture et l'exploitation de gravières ou de décharges,
- ☐ les caravanes isolées, les terrains aménagés de camping et caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- ☐ les parcs résidentiels de loisirs,
- ☐ les garages collectifs de caravanes,
- ☐ les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- ☐ Les constructions susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.

ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions d'habitation à condition de respecter l'ordonnancement des bâtiments existants et de retrouver l'implantation de bâtis anciennement existants.

ARTICLE Ud 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies de desserte interne au projet de constructions doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Toute voie nouvelle devra avoir une emprise minimum de 5 m.

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération d'ensemble de plus de 10 logements devra prévoir son

raccordement au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus. Ces cheminements devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

ARTICLE Ud 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. En cas d'absence, les eaux pluviales devront être traitées à l'intérieur de l'opération ou de la propriété.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme aux normes en vigueur et raccordable à terme au réseau collectif.

3) Réseaux divers

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

4) Déchets

Toutes les opérations devront prévoir un dispositif (local abrité) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements envisagé) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté à proximité des emprises existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération

ARTICLE Ud 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet

ARTICLE Ud 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter selon un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux locaux pour la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum.

ARTICLE Ud 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre chaque construction sera au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU doit être préservée.

La surélévation des immeubles, sauf restitution d'un état antérieur reconnu ou amélioration flagrante de l'aspect n'est pas autorisée.

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder la hauteur au faitage et à l'égout du toit des constructions existantes la plus proche.

Cette règle ne s'applique pas :

- ☐ Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes,...).

ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR

Zone réglementée par le SPR (ZPPAUP/AVAP).

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

ARTICLE Ud 12 – STATIONNEMENT

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

Il est demandé la réalisation d'un minimum d'1 place de stationnement par logement.

ARTICLE Ud 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans Objet

.CHAPITRE IV - ZONE Ue

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ☐ les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activité non liées à l'exercice d'un service public,
- ☐ l'ouverture et l'exploitation de gravières ou de décharges,
- ☐ les caravanes isolées, les terrains aménagés de camping et caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- ☐ les parcs résidentiels de loisirs,
- ☐ les garages collectifs de caravanes,
- ☐ les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- ☐ les constructions à usage d'habitation ou d'activité à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'un service public ou à un équipement d'intérêt collectif (logement de gardien, entrepôt de matériel, salle de sport,...)

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas de constructions situées en dehors des parties agglomérées de la commune, le recul minimum imposé est de :

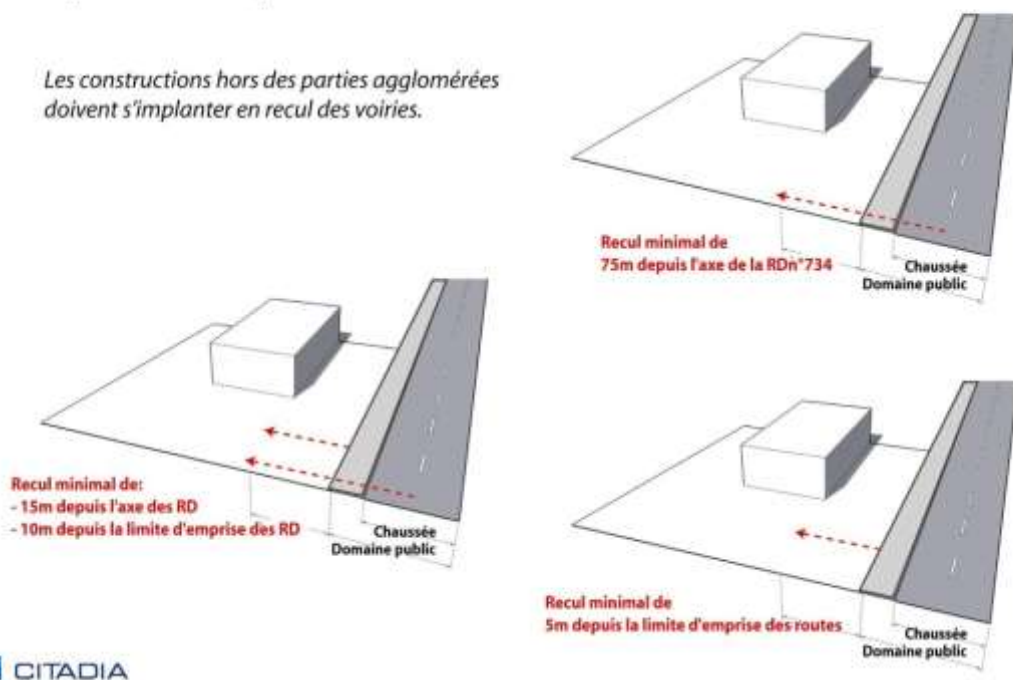
- 75 mètres depuis l'axe de la route départementale n°734
- 15 mètres depuis l'axe ou 10 mètres de la limite d'emprise des autres routes départementales
- 5 mètres depuis la limite d'emprise des autres voies

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, bassins de rétention,...) peuvent être implantés dans la bande comprise entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise des voies communales et départementales. L'extension de constructions existantes ou la reconstruction à l'identique de constructions implantées différemment est possible.

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation en respectant un recul

Les constructions hors des parties agglomérées doivent s'implanter en recul des voiries.



ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimum de la limite séparative égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$).

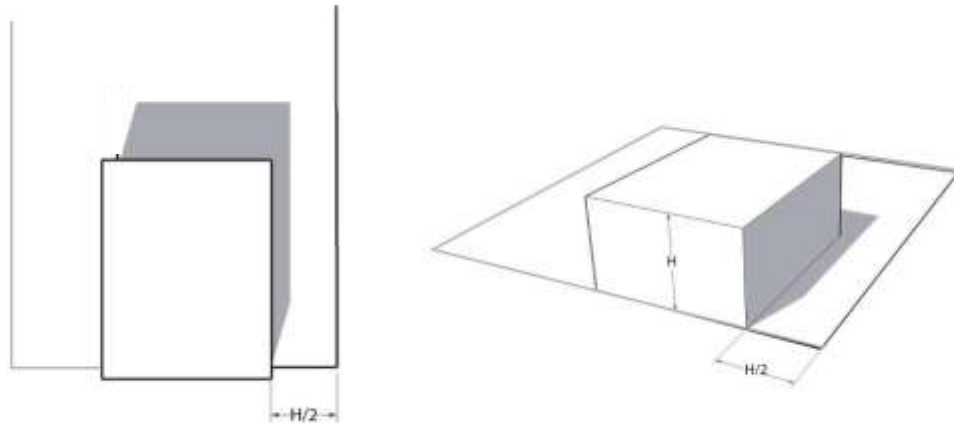
Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les dispositions du présent article 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 non plus aux reconstructions à l'identique.

L'article 7 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Implantation en retrait des limites séparatives

Les constructions sont implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, tout en étant au moins égal à 3m.



ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE V - ZONE Up

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Up est une zone destinée à la réalisation d'installations liées à l'activité portuaire et au développement de l'activité et des produits de la pêche, de l'ostréiculture ou de l'aquaculture. Certains secteurs de la zone Up sont concernés par les dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

ARTICLE Up 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ☐ les constructions nouvelles et réhabilitations non liées à l'activité portuaire, ostréicole ou aquacole
- ☐ les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- ☐ l'ouverture et l'exploitation de gravières ou de décharges,
- ☐ les caravanes isolées, les terrains aménagés de camping et caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- ☐ les parcs résidentiels de loisirs,
- ☐ les garages collectifs de caravanes,
- ☐ les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

ARTICLE Up 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- ☐ les constructions et installations, y compris artisanales ou commerciales, si elles sont liées ou nécessaires à l'activité ou à l'exploitation et à l'animation du port ou au développement des activités de pêche, ostréiculture ou aquaculture.

ARTICLE Up 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE Up 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE Up 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Up 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

Les dispositions du présent article 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 non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

ARTICLE Up 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Les dispositions du présent article 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 non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

ARTICLE Up 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Up 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Up 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Up 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE Up 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Up 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Up 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE VI - ZONE Uy

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Uy est une zone équipée, en grande partie occupée, destinée à recevoir des activités économiques (artisans, petites unités de production, ...).

ARTICLE Uy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ☐ Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R442.1 à R442.4.13 du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- ☐ Les bâtiments agricoles,
- ☐ Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Uy2,
- ☐ Les commerces,
- ☐ Les piscines, abris de jardin,
- ☐ Les terrains de camping et de caravanning
- ☐ Le stationnement isolé de caravanes,
- ☐ Les constructions nouvelles à usage industriel soumises au régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (extension autorisée),
- ☐ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges
- ☐ Les dépôts de toute nature visibles de l'espace public,

ARTICLE Uy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60m² de Surface Hors Œuvre Nette, 80 m² de Surface Hors Œuvre Brute et doit être réalisé en même temps que le(s) bâtiment(s) à usage d'activité.

ARTICLE Uy 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération d'ensemble de plus de 10 logements devra prévoir son raccordement au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus. Ces cheminements devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

ARTICLE Uv 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.

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

3) Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage. Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

ARTICLE Uv 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Uv 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

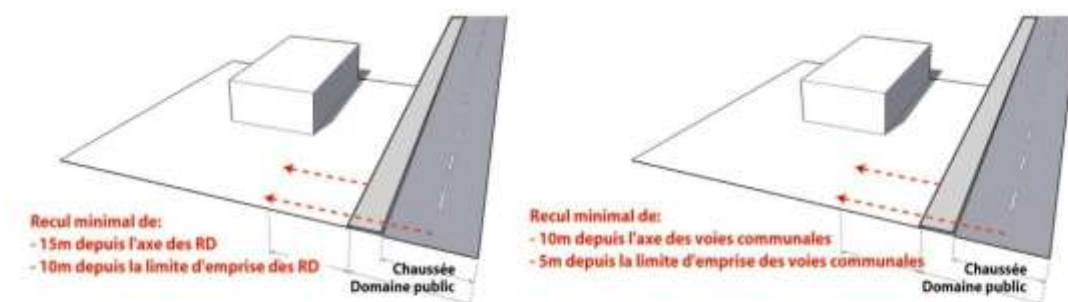
Les constructions doivent s'implanter à :

- ☐ 15 m minimum de l'axe et 10 m de la limite d'emprise des routes départementales
- ☐ 10 mètres minimum de l'axe et 5 mètres de la limite d'emprise des voies communales

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

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation en respectant un recul



ARTICLE Uv 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

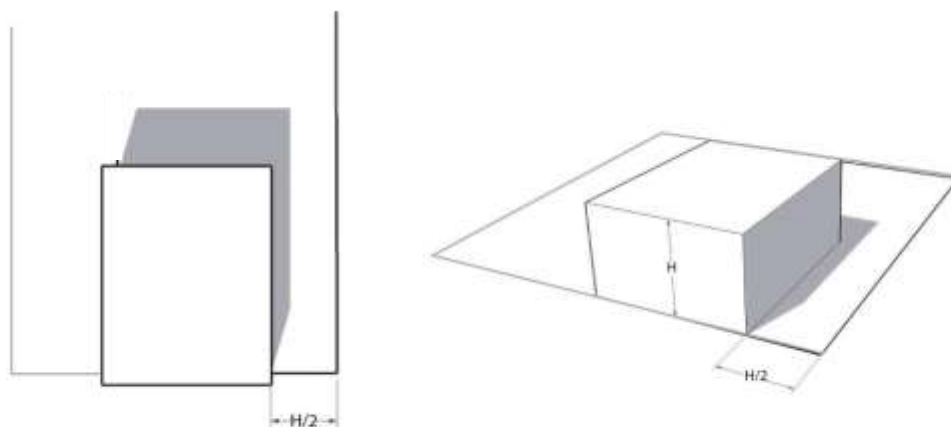
Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

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.

L'article 7 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Implantation en retrait des limites séparatives

Les constructions sont implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, tout en étant au moins égal à 3m.



ARTICLE Uy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées sur une même propriété devront respecter un retrait de 4 m minimum les unes par rapport aux autres.

ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit ou 9 m hors tout depuis le terrain naturel avant travaux. La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, revêtements et couleurs, ...).

ARTICLE Uy 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

L'expression architecturale

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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

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

ARTICLE Uy 12 - STATIONNEMENT

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

	Nombre d'emplacements
Activités artisanales	1 place minimum pour 50 m ² de SHOB
Activités industrielles	1 place minimum pour 300 m ² de SHOB
Bureaux ou similaires	4 places pour 100 m ² de SHON

ARTICLE Uy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surface libre.

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS n'est pas réglementé.

L'éventuel logement de fonction lié et nécessaire à l'activité est limité à 60m² de Surface Hors Oeuvre Nette et 80 m² de Surface Hors Œuvre Brute.

Zones à urbaniser

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

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
- La zone AU divisée en secteurs :	
- AUh	extension à des fins d'habitat
- AUt	extension à des fins touristiques
- AUz	extension sous forme de ZAC
- IAU incluant le secteur IAUy	extensions futures nécessitant une modification du PLU
- IIAU	extensions futures nécessitant une révision du PLU

CHAPITRE VI .1- ZONE AUh

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUh est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée dont la vocation principale est la création de logements. Elle est située en continuité d'espaces urbanisés, principalement autour des secteurs de Chéray, le Trait d'Union, St Georges et Sauzelle. Certaines de ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement auxquels il est impératif de se reporter.

Le secteur particulier du Mottet Sud correspond à une zone de projet au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, pour lequel une servitude d'inconstructibilité a été établie. Tout projet avant réalisation devra recevoir l'aval du Conseil Municipal. Ce secteur sera à vocation mixte (accueil de personnes âgées ou porteuse d'un handicap, logements, logements à caractère social)

ARTICLE AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ☐ Les bâtiments agricoles ou industriels,
- ☐ Les terrains de camping et de caravanning
- ☐ Le stationnement de caravanes isolées,
- ☐ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges
- ☐ Les dépôts de toute nature

ARTICLE AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, dans l'ensemble des secteurs AUh, à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot (secteur AUh complet) ou sur une superficie minimale d'un hectare, dès lors que la superficie résiduelle de la zone est inférieure à 1 ha. Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité.

L'extension de constructions existantes est autorisée dans la limite de 50% de la superficie existante du bâtiment et 250 m² de Surface Hors Œuvre Nette au total (ancien + nouveau).

Pour l'ensemble de la zone : Toute opération de 5 logements ou plus ou générant une Surface Hors Œuvre Nette (affectée aux logements) d'au moins 300m² devra consacrer 20% minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans le secteur soumis à la servitude prononcée au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, toute construction nouvelle générant plus de 5m² de SHON est interdite dès lors que cette servitude n'est pas levée.

ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

En cas de chaussée :

- en double sens de circulation, la bande de roulement aura une largeur minimum de 5 mètres
- en simple sens de circulation, la bande de roulement aura une largeur minimum de 3 mètres

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération d'ensemble de plus de 10 logements devra prévoir son raccordement au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus. Ces cheminements devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une plate-forme de retournement est interdite.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, il est nécessaire de calibrer la largeur de la chaussée à partir d'un plan au 1/500^{ème} qui aura été défini dans le cadre d'un plan d'aménagement de la zone.

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un réseau collectif, les installations et constructions nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.

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

3) Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage. Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

4) Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou de télévision devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour pouvoir faire l'objet d'aménagements en vue d'édifier des constructions, l'assiette minimale des terrains à aménager est fixée à 1 hectare. Lorsque l'emprise de la zone AUh est inférieure à 1ha, le schéma doit porter sur la totalité de la zone AUh.

ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à :

- ☐ 35 m minimum de l'axe de la Route Départementale n°734
- ☐ 15 m minimum de l'axe et 10 m de la limite d'emprise des autres routes départementales

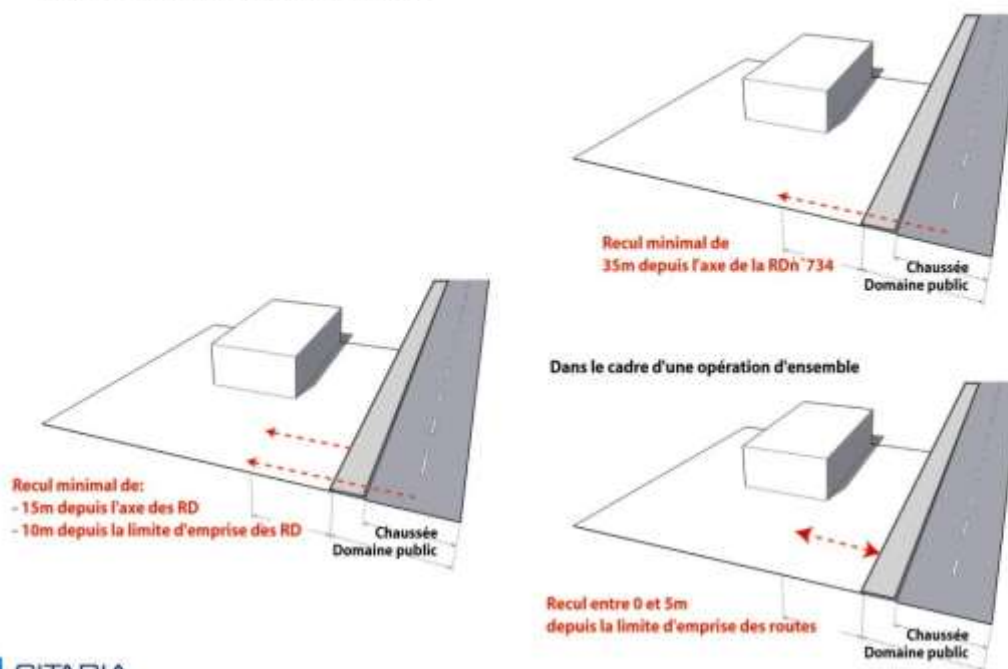
Les façades des constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble seront implantées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres des voies et emprises publiques (ou privées ouverte à la circulation publique). Néanmoins, les constructions non destinés à l'habitation sont autorisées au-delà de 5 mètres.

Les piscines devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 1,5 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation en respectant un recul



ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

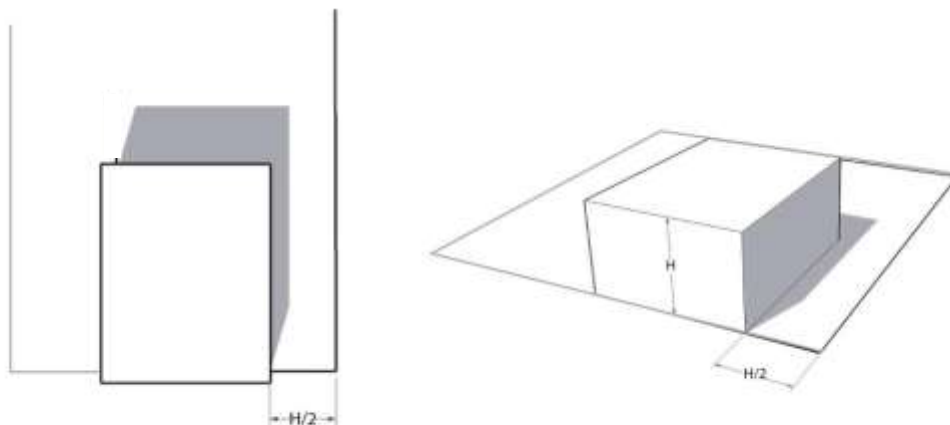
Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

L'article 7 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Implantation en retrait des limites séparatives

Les constructions sont implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, tout en étant au moins égal à 3m.



ARTICLE AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées sur une même propriété devront respecter un retrait de 3 m minimum les unes par rapport aux autres.

ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction (parcelle concernée par le permis de construire ou d'aménager).

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit ou 8 m hors tout depuis le terrain naturel avant travaux. Lorsque la construction excède 25 mètres de façade (tant en longueur qu'en largeur), la hauteur maximale autorisée peut être portée à 9,5 mètres hors tout ponctuellement (sur un tiers maximum de la longueur de la façade).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

L'expression architecturale

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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

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

Les références étrangères ou méridionales sont proscrites.

Les sous-sols enterrés ou demi enterrés ne sont admis que dans la mesure où le rez-de-chaussée reste de plain pied avec le terrain naturel.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et construites avec les mêmes matériaux.

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques.

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de Saint Georges d'Oléron. Toutes les habitations de caractère traditionnel seront de couleur pierre de pays.

- ☐ *Dans le cadre d'une architecture traditionnelle*

La maçonnerie

Les maçonneries nouvelles s'harmoniseront avec les maçonneries anciennes environnantes. Les matériaux pauvres non enduits, tels que parpaings de ciment ou béton banché ou moulés sont interdits.

Les conduits de cheminée seront rapprochés du faîtage et réalisés sans ouvrage préfabriqué. Ils seront réalisés en maçonnerie enduite, de forme nettement rectangulaire et droite, et sans empattement à la base.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Toute autre descente ou conduit est interdit en façade.

Les toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

La pente de toiture devra être identique pour tous les versants et comprises entre 27 et 33 %.

Les couvertures

La couverture sera réalisée en tuile creuses (tiges de botte ou similaires).

Il n'y aura pas de débordements de toit sur les murs pignons.

Les percements

Les ouvertures anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Les saillies

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures.

Les menuiseries

Elles seront de forme simple éventuellement à compartimentage en relief, de teintes mates non vives (blanc, gris perle, vert amande, gris bleu). Dans tous les cas, les façades devront toujours être cohérentes entre elles. Ainsi le mélange de menuiseries extérieures de types différents sur une même façade est à proscrire, sauf contraste de dimension très affirmée.

Tout coffret technique posé en façade sur rue sera intégré au mur de clôture.

La coloration

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs utilisées traditionnellement. Les couleurs vives ou criardes sont interdites, hormis sur les volets et portes conformément à la Charte Paysage, Urbanisme, Architecture.

Les enduits et peintures des murs de clôtures et des bâtiments annexes seront identiques à ceux utilisés sur les murs de la construction principale.

- ☐ Dans tous les cas

Les clôtures

La hauteur totale de cette clôture n'excédera pas 1,20 m par rapport au terrain naturel du domaine public ou de la voie. En limite séparative, la hauteur maximale est portée à 1,80 m.

Les portails seront obligatoirement d'une hauteur identique à la clôture et éventuellement ancrés latéralement dans des massifs maçonnés. Ils auront une largeur libre et pourront être implantés en retrait de l'alignement avec un retrait de 5 m.

Les compteurs seront obligatoirement encastrés dans la clôture et accessibles librement depuis le domaine public ou collectif.

Les plans et dessins des clôtures devront être joints à la demande de permis de construire de la maison, s'il en est prévu. Les clôtures peuvent être supprimées pourvu que la sécurité, la propreté et la bonne tenue des lieux soient assurées.

ARTICLE AUh 12 - STATIONNEMENT

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

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 par tranche de 80 m ² de SHON sans être inférieur à 2 places
En habitat collectif	1 par tranche de 60 m ² de SHON . Il sera en outre réservé pour le stationnement des deux roues (2 m ² par logement) ainsi qu'un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères (à raison d'1 m ² minimum par logement).
Opérations d'ensemble (lotissements), collectifs et permis groupés	1 place « banalisée » à l'intérieur de l'opération par tranche de 5 logements (places visiteurs)
Résidences de tourisme	2 places par habitations
Bureaux ou similaires	4 places pour 100 m ² de SHON

D'après la définition de l'INSEE, l'habitation individuelle correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. On distingue deux types de maisons :

- ☐ individuel pur (maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement) ;
- ☐ opération d'ensemble (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels).

Le terme « collectif » est appliqué à des logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus, avec une entrée commune.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

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 200 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.

La surface de garage est limitée à 30 m² maximum par logement réalisé dans le cadre d'une opération d'habitat groupé.

ARTICLE AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements ou permis groupés), les espaces non bâtis devront comporter au moins deux arbres de haute tige par logement.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 25 m² de surface.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,4 m sur rue ou 2 m en limite séparative. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est de 0,3. Dans le cadre de la réalisation de logements sociaux dans les conditions fixées à l'article AUh2, le COS sera porté à 0,4.

L'extension de constructions existantes antérieurement à l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme est limitée à 50% de la surface existante de la construction sans pouvoir dépasser les 250 m² de SHON au total.

Dans l'ensemble de la zone AUh, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division, et ces droits seront dans la limite du COS maximal autorisé par le présent article.

A titre d'illustration :

Sur une parcelle de 1000 m² en zone UC, où le COS est fixé à 0,35, la SHON maximale autorisée est de 350 m².

Cette parcelle comporte déjà une habitation de 140 m² de SHON et fait l'objet d'une division foncière d'où résultent deux parcelles de 500 m² chacune.

La première parcelle de 500 m² comporte la construction de 140 m² de SHON. La construction ne dépasse donc pas la SHON maximale autorisée. Le propriétaire répartit la SHON restante sur la parcelle issue de la division sans que cette SHON ne dépasse le COS autorisé (soit au maximum, 175 m² pour une parcelle de 500 m²).

CHAPITRE VI.2 - ZONE AUt

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUt est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée dont la vocation principale est portée sur le tourisme et les équipements de loisirs.

ARTICLE AUt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ☐ Tout type de construction ou d'installation qui ne soit liée aux activités de loisirs.
- ☐ Les terrains de camping et de caravanning
- ☐ Le stationnement isolé de caravanes
- ☐ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges
- ☐ Les dépôts de toute nature

ARTICLE AUt 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

Sont autorisées sous conditions :

- ☐ les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient liées au bon fonctionnement de l'activité ou destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone. La SHON maximale est alors fixée à 100m² par logement, un seul logement étant autorisé par secteur AUt.
- ☐ les constructions d'installations sanitaires ou d'accueil du public dès lors qu'elles sont liées au bon fonctionnement des équipements de loisirs présents sur le site.

ARTICLE AUt 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Aucun accès direct sur la RD 734 ne sera autorisé.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

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

Dans le cas d'une opération d'ensemble, il est nécessaire de calibrer la largeur de la chaussée à partir d'un plan au 1/500^{ème} qui aura été défini dans le cadre d'un plan d'aménagement de la zone.

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération d'ensemble de plus de 10 logements devra prévoir son raccordement au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus. Ces cheminements devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

ARTICLE AUt 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement dès lors qu'il existe.

Si le réseau n'existe pas à proximité du site, un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur peut être autorisé. Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

3) Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

4) Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou de télévision devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUt 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUt 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

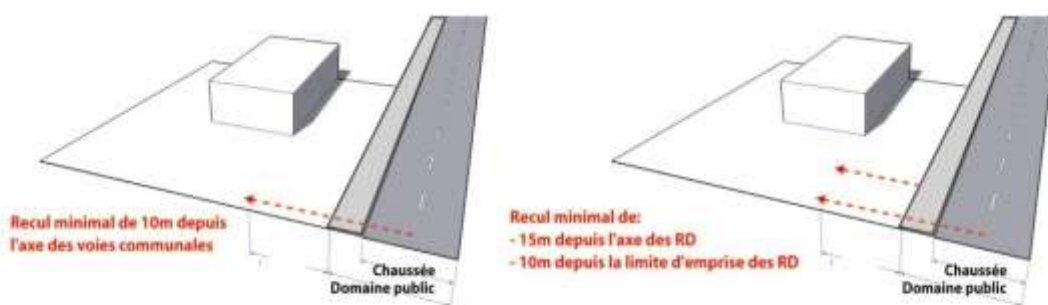
Les constructions doivent s'implanter à :

- ☐ 10 m minimum de l'axe des voies communales
- ☐ 15 m minimum de l'axe et 10 mètres de la limite d'emprise des routes départementales

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation en respectant un recul



ARTICLE AUt 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

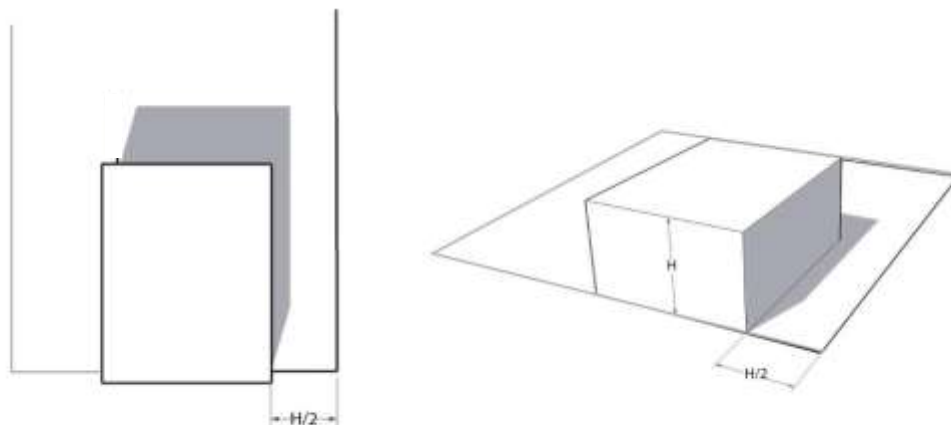
Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

L'article 7 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Implantation en retrait des limites séparatives

Les constructions sont implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, tout en étant au moins égal à 3m.



ARTICLE AUt 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées sur une même propriété devront respecter un retrait de 4 m minimum les unes par rapport aux autres.

ARTICLE AUt 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUt 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 4 m à l'égout du toit ou 5 m hors tout à compter du terrain naturel avant travaux.

Pour les équipements publics à caractère sportif, récréatif ou de loisirs, la hauteur maximale au faîtage est portée à 15 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE AUt 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

L'expression architecturale

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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les références étrangères ou méridionales sont proscrites.

Les annexes des constructions doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et construites avec les mêmes matériaux.

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques.

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

Les clôtures

La hauteur de la partie maçonnée de la clôture n'excédera pas 2 m par rapport au terrain naturel du domaine public ou de la voie. En limite séparative, la hauteur maximale des parties maçonnées est également portée à 2 m.

ARTICLE AUt 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé une place minimum pour 2,5 personnes pouvant être accueillies sur le site.

ARTICLE AUt 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle. La plantation de haies mono-spécifiques est proscrite.

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

ARTICLE AUt 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE VI.2 - ZONE AUz

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUz est destinée à la construction d'habitations individuelles ou groupées, ainsi qu'aux petits commerces de proximité. Cette zone fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

ARTICLE AUz 1 – T Y P E S D'O C C U P A T I O N O U D' U T I L I S A T I O N D E S S O L S I N T E R D I T S

- 1) L'ouverture de carrière ou affouillement sans rapport avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- 2) Les campings, caravanings, villages de toile, stationnements de caravanes.
- 3) Les bâtiments de type léger à ossature, à parois métalliques, fibro-ciment, bois ou plastique, et ceci quelle que soit leur utilisation ou leur durée.
- 4) Les bâtiments agricoles.
- 5) Toute construction individuelle ou collective qui ne serait pas inscrite dans le Plan d'Aménagement de la Zone.

ARTICLE AUz 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisés, sous condition de respect du plan d'aménagement :

- 1) Les constructions à usage d'habitation, les commerces, bureaux et établissements hôteliers.
- 2) Les installations classées non soumises et celles soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de déclaration.
- 3) Les commerces de plus de 500 m² de surface hors oeuvre nette y compris réserves, à condition qu'il soit prévu une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors oeuvre nette et qu'ils ne nuisent pas à la libre circulation.

ARTICLE AUz 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondant à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.
- 2) Les voies de desserte intérieure, non figurées au document graphique, se brancheront sur les voies principales indiquées sur le document graphique. Elles seront librement ouvertes à la circulation automobile et seront aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours ou de services publics. Aucune largeur minimale d'emprise n'est imposée et leur tracé sera conçu de manière à réduire volontairement la vitesse des véhicules les empruntant. Les accès aux habitations pourront se faire depuis une voie piétonne non carrossable à condition que la distance séparant l'habitation de la voie de desserte automobile soit inférieure à 80 m.
- 3) L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération d'ensemble de plus de 10 logements devra prévoir son raccordement au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus. Ces cheminements devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

ARTICLE AUz 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

3) Autres réseaux

Les réseaux particuliers électriques et téléphoniques doivent être souterrains et raccordés à l'ensemble des réseaux réalisés dans le cadre de la ZAC.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront réalisés avec raccordement à un réseau collectant ces eaux.

Des bouches d'incendie en nombre suffisant seront installées suivant l'avis des services compétents.

ARTICLE AUz 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Chaque îlot pourra être divisé en parcelles privatives dont la surface et la forme seront fonction du plan de masse ou du plan de découpage parcellaire retenu sur les îlots du secteur AUzb.

Dans le cas d'opérations groupées ou de découpage en lots individuels aucune surface minimale de parcelle n'est exigée.

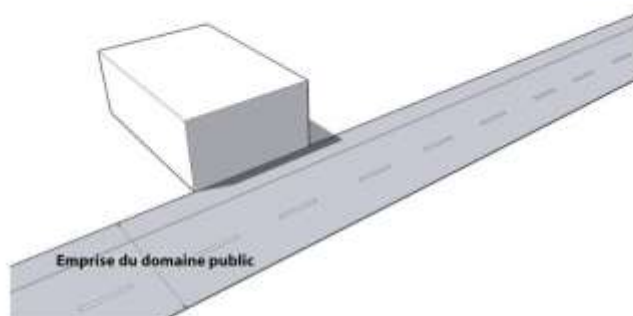
ARTICLE AUz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations des constructions doivent être conformes à l'esprit général d'aménagement de la zone :

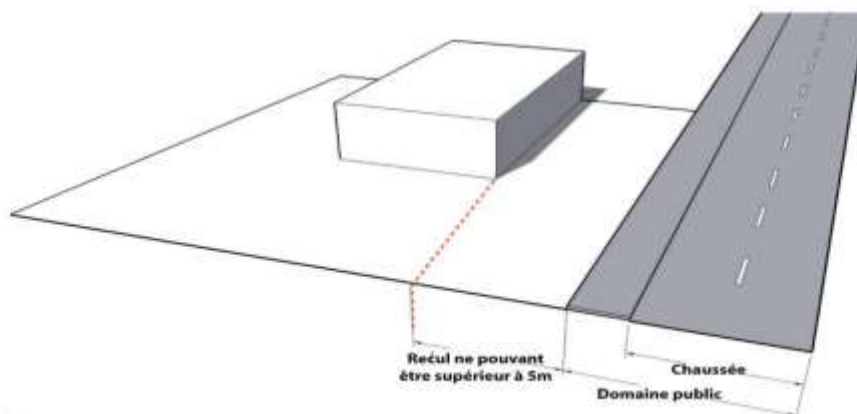
- Elles pourront être alignées le long des voies en particulier s'il s'agit d'une façade Nord ou si le Plan d'Aménagement de Zone le demande.
- Elles ne pourront observer un retrait de ces voies supérieur à 5,00 m.

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation à l'alignement



Implantation en respectant un recul



ARTICLE AUz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

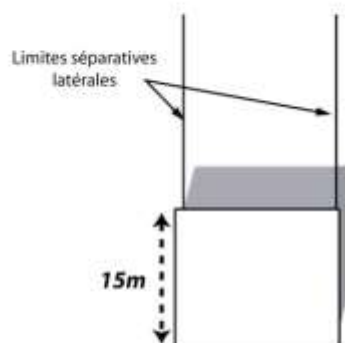
- 1) Par rapport aux limites séparatives touchant une voie :
 - a) Sur une profondeur de 15 m toute construction peut être implantée :
 - en ordre continu d'une limite à une autre,
 - dans les cas de parcelles ayant une large façade sur voie, d'un côté en limite et de l'autre à une distance la plus proche de limite au moins égale à 3 m.
 - b) au-delà d'une profondeur de 15 m toute construction peut être implantée :
 - en limite dans le cas de constructions ne dépassant pas 3,50 de haut au faîte.
- 2) Par rapport aux limites séparatives ne touchant pas une voie, toute construction doit être implantée sur la limite séparative sans dépasser 3,50 m de hauteur.

Des conditions d'implantation différentes peuvent être autorisées, soit à l'occasion d'un découpage en lots individuels à bâtir, soit à l'occasion de la construction d'un groupe d'habitations, sous réserve de motivations urbanistiques ou architecturales de qualité.

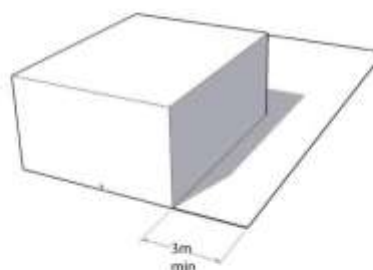
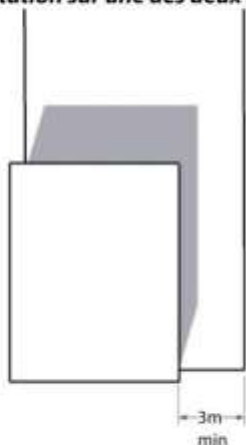
Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

L'article 7 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

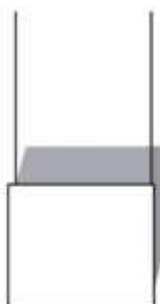
Dans le cas de limites touchant une voie :



-> Implantation sur une des deux limites dans le cas de parcelles ayant une large façade sur voie



Dans le cas de limites ne touchant pas une voie :



ARTICLE AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Néant

ARTICLE AUz 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitative.

ARTICLE AUz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à R+2 (rez-de-chaussée + 2 étages) maximum.

ARTICLE AUz 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

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

Sont notamment interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Les pignons aveugles éléments limite séparative devront être en harmonie avec les façades principales.

Les enduits seront blancs ou ton pierre naturelle. Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ou moellons.

Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur ainsi que les matériaux pauvres non enduits, tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.

Toute construction provisoire ou définitive en bois, métal, est interdite.

Les ouvertures seront à dominante nettement verticale, sauf projet contemporain de qualité.

Pour les volets et les menuiseries extérieures, la teinte « bois naturel » est interdite. Ils devront être peints.

Les couvertures seront en tuiles canal ou romane et seront réalisées en harmonie avec le style régional.

Les pentes des couvertures seront au maximum de 35 %.

Dans le cas de constructions groupées, l'unité de toiture sera exigée.

La variété des volumes des toitures devra être recherchée, mais sans excès. Elle est obligatoire.

Dans le cas d'une maison strictement rectangulaire, les toitures à faîtage avec quatre pans sont interdites.

Les chassiss pris dans la pente du toit (fenêtres de toits ou chassiss à tabatières) sont autorisés pour les seules pièces humides et l'éclairage des greniers.

Les lucarnes rampantes dites « chien assis » sont interdites.

Les matériaux de couverture recommandés sont les tuiles de type de bottes., Romane ou Canal de tons mêmes ocre.

Façades

Les façades Nord, qui sont exposées au froid et aux vents d'hiver comporteront le moins d'ouvertures possibles. Si la pente du toit est dissymétrique, il est recommandé que le plus long pan soit de ce côté, de façon à renvoyer les vents froids. Il est vivement recommandé d'observer les maisons anciennes voisines du terrain la façon dont elles se sont protégées du climat.

Les « espaces-tampons » (qui ne demandent que peu de chaleur : garage, cellier, atelier, salle de bains, buanderie, WC) seront situés en priorité au Nord.

Les façades Sud sont celles qui reçoivent le soleil pratiquement tout au long de la journée. Il est recommandé d'étudier les ouvertures (fenêtres, portes-fenêtres, baies vitrées) de façon à assurer le meilleur ensoleillement de la maison. Parallèlement, les fermetures (volets...) doivent être étudiées pour ne pas perdre, la nuit, la chaleur gagnée le jour.
Des éléments annexes tels que les serres sont recommandés sur cette façade.

Les façades Ouest reçoivent les vents de pluie et le soleil de fin d'après-midi. Les menuiseries devront y être particulièrement étanches et les ouvertures calculées afin de prévenir les surchauffes d'été et d'éviter les déperditions accélérées par les vents d'Ouest (plus violents).

Les façades Est reçoivent le soleil du matin et ne sont qu'exceptionnellement soumises au vent (brise Sud-Est, vents d'hiver Nord-Est). Les ouvertures y seront calculées pour capter le soleil du matin.

Elles pourront être soit en pierre ravalée, soit en pierre pelliculaire, soit enduites.

Si elles sont enduites, elles recevront un enduit de mortier à base de chaux claire et de sable de pays, ou un enduit hydrofuge avec un aspect de finition de type gratté.

Les constructions devront s'intégrer aux formes et pentes du terrain, en conséquence, sur un terrain plat ou faiblement pentu, les mouvements de terrains (buttes en terre) sont proscrits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toutes modénatures à caractère folklorique : affleurements de pierres, pièces de bois sans intérêt technique, etc.... sont interdites.

Façades commerciales

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition, ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.
La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisée en matériaux résistants et de qualité.

Vues

Il est recommandé de bien étudier les différentes vues qui s'offriront sur chaque parcelle afin de déterminer les ouvertures en fonction de celles-ci.

D'une manière générale, il est recommandé de s'inspirer des ouvertures traditionnelles, en général, deux fois plus hautes que larges et d'éviter des carreaux inférieurs à 25 Conseil Municipal de côté, qui feront perdre lumière et chaleur.

De plus, la conception architecturale de la construction doit permettre la réalisation ultérieure d'extensions en annexes et abris couverts en prolongement du bâtiment principal.

Enduits

Les enduits traditionnels (chaux et sable du pays) assurent en général une meilleure tenue dans le temps et une meilleure respiration des murs de la maison. Il est recommandé d'utiliser ces enduits avec un sable jaune de carrière de grosse granulométrie.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 20 et 35 %. Les combles dits à la Mansard, les Sheds, les Chiens assis sont interdits. Les cheminées doivent être implantées près du faîtage.

Elles doivent être réalisées en tuiles rondes, de teinte ocre. Le brun et le rouge vif sont exclus.

Les clôtures

Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par des murs pleins de 1,20 m de haut minimum à 2,00 m maximum en maçonnerie recouverts d'un enduit de même teinte ou d'une teinte en harmonie avec celui de la construction principale.
- soit de haies champêtres taillées, doublées ou non d'un grillage (de 1 à 2 m).
- soit de haies champêtres menées en brise-vent (de 3 à 6 m).

Les clôtures en limite de propriété mitoyenne devront être traitées :

- soit à l'identique de celles à l'alignement sur rue,
- soit par un grillage plastifié vert d'une hauteur de 2,00 m maximum doublé d'une haie vive de même hauteur totale.

Les façades non continues à l'alignement des voies seront complétées par des murs pleins, enduits à l'identique des constructions, d'une hauteur de 2,00 m minimum

Les portails seront obligatoirement en bois peint à lames verticales d'une hauteur identique à la clôture et ancrés latéralement dans les massifs maçonnés. Ils auront une largeur libre.

Les compteurs seront obligatoirement encastrés dans les clôtures.

Sont proscrits :

- les clôtures en tôle ondulée,
- les plaques de fibro-ciment ou de matière plastique,
- les murs bahuts surmontés d'éléments en ciment, en fer forgé ou en tube métallique,
- d'une manière générale, les clôtures faussement « décoratives ».

Les plans et dessins des clôtures visibles de la voie publique devront être joints à la demande de permis de construire du bâtiment.

Les clôtures peuvent être supprimées pourvu que la sécurité, la propreté, la bonne tenue des lieux soient assurées.

ARTICLE AUz 12 – STATIONNEMENT

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Il est exigé 1,5 place de stationnement par logement de 3 pièces et plus, et une place dans les autres cas. Dans les collectifs de 3 logements et plus, il sera en outre réservé, pour le stationnement des deux roues (2 m² par logement) ainsi qu'un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères (à raison d'1 m² minimum par logement).

- 3) Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de plancher hors œuvre des locaux professionnels.
- 4) Les établissements utilisant pour leurs activités des véhicules, doivent avoir un parking pour les recevoir. Il est obligatoire d'aménager un parking suffisamment vaste pour accueillir les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et ceux des visiteurs.
- 5) Pour tout établissement commercial de plus de 200 m², il est exigé 1 place de stationnement par 20 m² de superficie de plancher hors œuvre supplémentaire.
- 6) Pour les hôtels, il est exigé 1 place de stationnement pour deux chambres.

ARTICLE AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées avec des essences adaptées à la région et à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m². La demande de Permis de Construire devra comporter un plan des plantations à créer.

10 % au moins de l'assiette foncière de chaque opération doit être traité en espace vert d'un seul tenant planté, et facilement accessible par des chemins piétonniers, dans le cas où la SHON est utilisée à son maximum.

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

ARTICLE AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé comme suit :

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,80 pour l'ensemble des secteurs ZA1, ZA2, ZA3, ZA4 et à 1,00 pour le secteur ZA5. Il est de 0,50 pour les autres secteurs.

La surface Hors Œuvre Nette maximale constituant le droit à construire pour chaque îlot est déterminée dans le tableau de référence figurant au Plan d'Aménagement de la Zone.

ÎLOTS	SURFACE	SHON
ZA1	4750 m ²	3800 m ²
ZA2	3400 m ²	2720 m ²
ZA3	1900 m ²	1520 m ²
ZA4	3600 m ²	2880 m ²
ZA5	1950 m ²	1950 m ²

CHAPITRE VII - ZONE IAU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone IAU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée à vocation d'habitat.

Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification.

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

Ce secteur correspond aux extensions en continuité du bourg (après urbanisation des zones AU).

ARTICLE I AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction non mentionnée à l'article IAU2 est interdite.

ARTICLE I AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Seules sont autorisées dans la zone IAU :

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la SHON existante et de 250 m² de SHON totale (existant+nouveau)
- les installations et ouvrages techniques.

ARTICLE I AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE I AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE I AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE I AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'extension des constructions se fera à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés librement.

ARTICLE I AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées sur la limite séparative ou à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés librement.

ARTICLE I AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE I AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE I AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction créée ne sera pas supérieure à la hauteur du bâtiment initial.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE I AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE I AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE I AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE I AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé CHAPITRE VII bis- ZONE AUx

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUx correspond à des terrains non équipés destinés à être urbanisés en vue de réaliser une zone d'activité communautaire au lieu dit Les Quatre Moulins située en frange du village de Chéray au sud du bourg de Saint Georges d'Oléron.

La zone AUx des Quatre Moulins à la vocation d'accueillir des activités artisanales, de service, de bureau ainsi que des petites industries et des constructions agricoles. Elle accueillera également des équipements publics et notamment la « maison des entreprises » réalisée par la Communauté de Communes de l'Île de l'Oléron.

La zone AUx comprend un **secteur AUxh** autorisant des logements liés aux activités implantées dans la zone d'activité ainsi que des bureaux. Ce secteur, de surface limitée, est situé en partie Nord de la zone d'activités.

ARTICLE AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article AUx 2 est interdite.

ARTICLE AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Seules sont autorisées :

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat.
- Les constructions et installations destinées à l'entrepôt.
- Les constructions et installations destinées au bureau.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie.
- Les constructions et installations à destination d'activité agricoles sont autorisées uniquement dans les parties définies spécifiquement par l'aménageur public.
- Les constructions et installations à destination de commerce sont autorisées uniquement si elles constituent une activité secondaire liée à une activité principale de production ou de transformation implantée dans la zone d'activité et implantée sur la même unité foncière.
- Les constructions et installations sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (type ZAC, lotissement d'activité...).
- Les équipements publics réalisés indépendamment d'une opération d'aménagement d'ensemble sont autorisés à condition de rester compatibles avec le plan de composition défini par l'aménageur public.
- Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des éoliennes supérieures à 12 m de hauteur.

Dans le secteur AUxh uniquement :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation et de bureau.

ARTICLE AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Aucun accès individuel direct n'est autorisé sur les rues de la Couture et des Quatre Moulins.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

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

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables, l'opération d'ensemble devra prévoir un raccordement au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus. Ces cheminements devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

ARTICLE AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux usées liées à des activités particulières dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.

3) Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public.

Il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler les débits de pointe.

4) Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone ou de télévision devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUx 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en alignement ou en retrait du domaine public.

ARTICLE AUx 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés librement.

ARTICLE AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 75 % de la superficie du terrain d'assiette du projet de construction (parcelle issue de la division foncière après aménagement).

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont à compter à partir du terrain avant travaux.

Les constructions et installations à destination d'activité agricole ne dépasseront pas **7,5 m de hauteur au faîtage à l'exception des silos**.

Les autres constructions et installations à destination d'activité ne dépasseront pas **7,5 m de hauteur au faîtage**.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie renouvelable ne sont pas concernés (à l'exception des éoliennes de plus de 12 m qui sont interdites).

Dans le secteur AUxh uniquement :

Les constructions et installations à destination d'habitation (en lien avec les activités de la zone) et de bureau ne dépasseront pas **6,5 m de hauteur**.

Les annexes à la construction principale ne dépasseront pas **4 m de hauteur à l'égout du toit**.

ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures devront être réalisés selon les dispositions prévues par le plan de composition et le règlement d'urbanisme spécifique à l'opération d'aménagement d'ensemble.

Volumétrie :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume se référant à l'architecture traditionnelle de l'île d'Oléron. Cependant, des traductions plus contemporaines pourront être mises en œuvre sous réserve d'un projet de qualité et d'une bonne intégration avec les constructions voisines (notamment pour les constructions implantées en mitoyenneté).
- La compacité sera recherchée plutôt que des volumes éclatés.

Toiture :

Sont autorisées :

- 1) **une toiture traditionnelle** dont la pente devra être voisine de 30 %, couverte de tuiles creuses canal de tons locaux mélangés, éventuellement posés en chapeau sur plaques de support ondulées.
- 2) **Une toiture métallique** dont la pente devra être voisine de 30 %, de couleur grise mate ou aluminisée. Les bandeaux, rives et éléments de finitions seront de même teinte que la toiture.
- 3) **Une toiture solaire** intégrale ou partielle, dont la pente devra être voisine de 30 %. Les panneaux solaires seront non saillants et encastrés dans l'épaisseur de la couverture.
- 4) **Une toiture végétalisée**, à condition d'être réalisées sur une toiture en légère pente.
- 5) **Une toiture terrasse** à condition de rester mineure et de permettre des accroches entre bâtiments.

Les extensions devront rester en cohérence avec la typologie du bâti d'origine.

Traitement des façades extérieures :

- Les enduits minéraux seront de couleur blanche et de finition talochée et lisse.
- Une teinte colorée pourra être acceptée dans le cadre d'un projet contemporain ou d'un parti pris justifié sous réserve de discrétion. Les couleurs trop vives (rouge, bleu vif, mauve, jaune citron...) et brillantes sont interdites.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits tels parpaing, briques creuses est interdit.

- L'usage d'une complémentarité de matériaux (maçonneries enduites, bardages bois, soubassements peints) est à rechercher pour les façades de grande longueur.

Ouvertures et menuiseries extérieures :

- Les menuiseries extérieures (volets, portes) seront soit métalliques soit en bois peint.
- Une composition harmonieuse des ouvertures sera recherchée dans le traitement des façades en favorisant :
 - soit des **volumétries nettement horizontales formant des bandeaux** (châssis en long ou ouvertures carrées).
 - soit des **traductions plus contemporaines** (ouvertures rondes, grandes baies...) présentant un agencement harmonieux.
 - soit des **volumétries traditionnelles** nettement verticales selon un agencement régulier et symétrique dans la façade (notamment pour les constructions à destination de bureau ou d'habitation).

Signalétiques :

La charte de l'affichage du Pays Marennes-Oléron devra être respectée (www.marennes-oleron.com).

- La signalétique de l'activité sera lisible mais discrète.
- Les couleurs vives seront tolérées dans des proportions qui devront rester mineures.
- Les totems supérieurs à 5 m de hauteur sont interdits.
- Les enseignes ne devront pas dépasser le volume de la construction.
- Les enseignes en drapeau sont interdites.
- Les enseignes sur les clôtures sont interdites.

ANNEXES A L'HABITATION (dans le secteur AUxh) :

- Les constructions annexes en matériaux précaires sont interdites.
- Les garages décrochés de la construction principale sont interdits.

CLOTURES ET PORTAILS :

Les hauteurs sont à compter à partir du terrain avant travaux.

- Sur la limite comprenant l'accès, la clôture sera constituée d'un mur maçonné enduit taloché ou lissé blanc avec finition arrondie d'une hauteur maximale d'1,60 m.
- Sur les autres limites, les clôtures seront constituées :
 - d'un grillage (galvanisé brut ou gainé vert) doublé d'une haie vive de 2 m maximum,
 - ou d'un mur enduit d'1,80 m de haut maximum.
- Les portails seront traités en bardage bois sur cadre métallique ou en métal. Dans ce cas seront privilégiés des panneaux lisses en galvanisés peints plutôt que des bacs aciers nervurés. L'aspect bois vernis est pros crit. Le portail sera de la même hauteur que le mur de clôture avec une arase horizontale.

ARTICLE AUx 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Il est exigé deux places de stationnement pour toute construction inférieure à 200 m² de surface de plancher.

Au-delà de 200 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m².

ARTICLE AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

La plantation de haies mono-spécifiques est pros crite.

La plantation de haies (en accompagnement des clôtures), de massifs ou d'arbres tiges sont recommandés et devront utiliser des essences locales.

Les espaces libres devront en priorité privilégier des espaces de pleine terre (surfaces engazonnées ou plantées, ou revêtement poreux type gravillons, caillbotis).

ARTICLE AUx 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE VIII - ZONE IIAU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone IIAU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée dont la vocation n'est pas encore établie.

Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction non mentionnée à l'article IIAU2 est interdite.

ARTICLE II AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées dans la zone IAU :

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la SHON existante et de 250 m² de SHON totale (existant+nouveau)
- les installations et ouvrages techniques.

ARTICLE II AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE II AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE II AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE II AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'extension des constructions se fera à une distance supérieure ou égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés librement.

ARTICLE II AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées sur la limite séparative ou à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés librement.

ARTICLE II AU 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction créée ne sera pas supérieure à la hauteur du bâtiment initial.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE II AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE II AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE II AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE II AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Zones agricoles

Les zones agricoles sont indicées « A... ». elles comprennent les chapitres suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
- zone A	Zone dans laquelle les nouveaux sièges d'exploitation ne sont pas autorisés
- zone Ae	Zone agricole destinée à l'accueil de nouveaux sièges d'exploitation
- zone Ar	Zone agricole remarquable
- zone Aor	Zone ostréicole et aquacole remarquable

CHAPITRE IX.1 - ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitations dans un périmètre restreint.

Il est rappelé que des secteurs de la zone A sont situés dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Les règles établies dans le cadre de cette ZPPAUP s'imposent au présent règlement de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A2 est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- ☐ L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 50% de la surface hors œuvre brute existante (SHOB) et de 250 m² de Surface Hors Oeuvre Nette au total (existant + extension).
- ☐ Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.
- ☐ La construction de bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole (hors habitation) dès lors qu'ils sont situés à moins de 50 mètres de constructions existantes.
- ☐ La construction d'abris pour animaux de loisirs dès lors que la superficie est limitée à 18m² maximum, que la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout et qu'il est ouvert sur un côté au moins. Ce nombre d'abris est limité à 1 par unité foncière.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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, de ramassage des ordures ménagères, soit un minimum de 3 m.

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.

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 A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement des eaux usées

La construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur.

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

3) Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée, des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage doivent être mis en place. Les eaux pluviales devront être traitées à l'intérieur de la propriété.

4) Autres réseaux

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des routes départementales et à 75 mètres de l'axe de la RD n°734.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies communales comprise entre 0 et 10m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3m.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation existante dans la zone et susceptible d'être étendue ne pourra excéder 6 m au faîtage (hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux)

La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 10 m à la ligne de faîte (hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux). Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme. Pour mémoire, dans les secteurs concernés par la ZPPAUP, les dispositions réglementaires de celle-ci s'imposent au présent règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques (décors, etc.).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences persistantes ne représenteront pas plus de 30% du total des plants. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants : tamaris, arbousiers, chênes verts, frênes, prunelliers, bourdaines, merisiers, érables, cormiers, chênes...

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes est limitée de 50% de la surface existante (SHOB) et de 250 m² de Surface Hors Oeuvre Nette au total (existant + extension).

CHAPITRE IX.2 - ZONE Ae

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ae est une zone agricole qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitations (y compris la création de nouvelles habitations liées et nécessaires à l'activité). Il est rappelé que des secteurs de la zone Ae sont situés dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Les règles établies dans le cadre de cette ZPPAUP s'imposent au présent règlement de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE Ae 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Ae2 est interdite.

ARTICLE Ae 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- ☐ Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole.
- ☐ Les gîtes ruraux qui sont un complément d'activité agricole lié et nécessaire à son maintien.
- ☐ Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.
- ☐ La constructions de bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE Ae 3 - ACCES ET VOIRIE

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, de ramassage des ordures ménagères, soit un minimum de 3 m.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article Ae2, ou un terrain cultivé ou à exploiter.

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 Ae 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement des eaux usées

La construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome peut être mis en place conformément à la législation en vigueur.

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

3) Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage. Les eaux pluviales devront être traitées à l'intérieur de la propriété.

4) Autres réseaux

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

ARTICLE Ae 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ae 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des routes départementales et à 75 mètres de l'axe de la RD n°734.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies communales comprise entre 0 et 10m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE Ae 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3m.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE Ae 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ae 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ae 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone Ae :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7 m depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 10 m à la ligne de faîte (depuis le terrain naturel avant travaux). Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...).

Dans l'ensemble de la zone, tous secteurs confondus, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE Ae 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme. Pour mémoire, dans les secteurs concernés par la ZPPAUP, les dispositions réglementaires de celle-ci s'imposent au présent règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques (arcades, décors, etc.).

ARTICLE Ae 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Ae 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences persistantes ne représenteront pas plus de 30% du total des plants. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants : tamaris, arbousiers, chênes verts, frênes, prunelliers, bourdaines, merisiers, érables, cormiers, chênes...

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

ARTICLE Ae 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IX.3 - ZONE Ar

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ar est une zone agricole qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de sa localisation et de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cette zone est considérée comme « remarquable » au sens de la Loi Littoral et fait l'objet d'une attention particulière.

Il est rappelé que des secteurs de la zone Ar sont situés dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Les règles établies dans le cadre de cette ZPPAUP s'imposent au présent règlement de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE Ar 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article Ar2 est interdite.

ARTICLE Ar 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être implantées, les constructions et installations suivantes (en r e s p e c t d e l'artic le R 146 -2 du

Code de l'Ur ban is m e) :

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

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

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

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

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

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

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE Ar 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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 Ar 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE Ar 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ar 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies communales au moins égale à 10 m.

ARTICLE Ar 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3m.

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

ARTICLE Ar 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ar 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ar 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nécessaires aux exploitations est limitée à 6 m à la ligne de faite. Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...).

ARTICLE Ar 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques (arcades, décors, etc.).

ARTICLE Ar 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Ar 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences persistantes ne représenteront pas plus de 30% du total des plants. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants : tamaris, arbousiers, chênes verts, frênes, prunelliers, bourdaines, merisiers, érables, cormiers, chênes...

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

ARTICLE Ar 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IX.4 - ZONE Aor

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Aor est une zone **ostréicole et aquacole** qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur du site. Cette zone est considérée comme « remarquable » au sens de la Loi Littoral et fait l'objet d'une attention particulière.

Il est rappelé que des secteurs de la zone Aor sont situés dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Les règles établies dans le cadre de cette ZPPAUP s'imposent au présent règlement de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE Aor 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article Aor2 est interdite.

ARTICLE Aor 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être implantées, les constructions et installations suivantes (en respect d l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme) :

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

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

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

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

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

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

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE Aor 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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 Aor 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Assainissement des eaux usées

Un dispositif d'assainissement autonome en fosse étanche en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est obligatoire ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE Aor 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Aor 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des routes départementales.

ARTICLE Aor 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3m.

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

ARTICLE Aor 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Aor 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Aor 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nécessaires aux exploitations est limitée à 6 m à la ligne de faîte. Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...).

ARTICLE Aor 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques (arcades, décors, etc.).

ARTICLE Aor 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Aor 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences persistantes ne représenteront pas plus de 30% du total des plants. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants : tamaris, arbousiers, chênes verts, frênes, prunelliers, bourdaines, merisiers, érables, cormiers, chênes...

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

ARTICLE Aor 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Zones naturelles

Les zones naturelles sont indicées « N... ». elles comprennent les chapitres suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
- zone N	Zone naturelle à préserver
- zone Nh	Zone naturelle dans laquelle des habitations sont présentes
- zone Np	Zone naturelle proche du rivage
- zone Nc	Zone naturelle autorisant la réalisation d'un chenil (voisinage des habitations incompatible)
- zone Nr et Nr100	Zone naturelle remarquable
- zone Nm	Zone naturelle maritime
- zone Nt1	Zone naturelle touristique de camping
- zone Nt2	Zone naturelle d'hébergement sur parcelles privées
- zone Nt3	Zone naturelle « colonies de vacances »
- zone Nt4	Zone naturelle « enseignement »

CHAPITRE X.1 - ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements. Cette zone est inconstructible en dehors des cas prévus à l'article N 2.

Il est rappelé que des secteurs de la zone N sont situés dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en cours d'étude. Les règles établies dans le cadre de cette ZPPAUP s'imposent au présent règlement de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article N2 est interdite.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans la zone N :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ne pouvant être exercées dans d'autres lieux (gestion de la ressource forestière, activités exigeant la proximité immédiate de l'eau, ...) ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- La construction d'abris pour animaux de loisirs dès lors que la superficie est limitée à 18m² maximum, que la hauteur est limitée à 3 m à l'égout et qu'il est ouvert sur un côté au moins. Ce nombre d'abris est limité à 1 par unité foncière.
- les abris de chasse de moins de 10m².

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et pistes cyclables.

Toute création de voie nouvelle est interdite.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations autorisées doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des routes départementales.

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies communales au moins égale à 10 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations autorisées doivent s'implanter en limite ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 5 m au faîtage. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique liée à la nature de l'équipement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et à l'article 8 du décret n°80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable.

Les abris de chasse devront être masqués par la végétation.

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE X.2 - ZONE Nh

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nh recouvre des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur des espaces naturels. Cette zone, qui comporte des micro-espaces, est constructible mais les droits y sont très limités.

Il est rappelé que des secteurs de la zone Nh sont situés dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en cours d'étude. Les règles établies dans le cadre de cette ZPPAUP s'imposent au présent règlement de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article Nh2 est interdite.

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans la zone Nh, sous respect des dispositions des Plans de Prévention des Risques lorsque les secteurs sont concernés :

- l'extension des constructions existantes
- la construction de nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes et piscines
- l'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes
- les affouillements et exhaussements de sols liés à l'opération de rénovation ou de construction.

ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et pistes cyclables.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement des eaux usées

La construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur.

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

3) Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

4) Autres réseaux

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

ARTICLE Nh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations autorisées doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des routes départementales.

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies communales au moins égale à 10 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations autorisées doivent s'implanter en limite ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30 % de la superficie du terrain. Les piscines, bâtiments annexes, terrasses, ... sont comprises dans ce calcul.

ARTICLE Nh10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m au faîtage (hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux)

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

ARTICLE Nh 12 - STATIONNEMENT

Il est imposé une place minimum par logement créé et une place supplémentaire par tranche de 80 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surface libre.

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE X.3 - ZONE Np

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Np recouvre des espaces naturels proches du rivage qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements. Cette zone est inconstructible en dehors des cas prévus à l'article Np 2.

Il est rappelé que des secteurs de la zone Np sont situés dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en cours d'étude. Les règles établies dans le cadre de cette ZPPAUP s'imposent au présent règlement de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE Np 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article Np2 est interdite.

ARTICLE Np 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans la zone Np :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.

ARTICLE Np 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et pistes cyclables.

Toute création de voie nouvelle est interdite.

ARTICLE Np 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE Np 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations autorisées doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des routes départementales.

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies communales au moins égale à 10 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations autorisées doivent s'implanter en limite ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE N° 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 5 m au faîtage. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique liée à la nature de l'équipement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N° 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le couvert végétal sera conservé pour maintenir l'écosystème du site. Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.CHAPITRE X.4 - ZONE Nc

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nc recouvre un secteur naturel de petite superficie pour lequel le règlement a été adapté pour permettre la réalisation d'un chenil, occupation du sol incompatible avec le voisinage des habitations.

ARTICLE Nc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article Nc2 est interdite.

ARTICLE Nc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans la zone Nc :

- les constructions liées et nécessaires au fonctionnement du chenil, en dehors de toute forme d'habitation.

ARTICLE Nc 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique.

ARTICLE Nc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement des eaux usées

La construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur.

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

3) Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

4) Autres réseaux

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

ARTICLE N° 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations autorisées doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des routes départementales.

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies communales au moins égale à 10 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations autorisées doivent s'implanter en limite ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Les constructions ou installations autorisées doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des routes départementales.

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies communales au moins égale à 10 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE N° 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 5 m au faîtage.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement rendu nécessaire par le fonctionnement du site sera assuré à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE N° 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le couvert végétal sera conservé pour maintenir l'écosystème du site. Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE X.5 - ZONE Nr

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nr recouvre des espaces naturels remarquables au sens de la Loi Littoral.
Il est rappelé que des secteurs de la zone Nr sont situés dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en cours d'étude. Les règles établies dans le cadre de cette ZPPAUP s'imposent au présent règlement de Plan Local d'Urbanisme. Ce secteur comprend un secteur Nr 100 correspondant à la bande des 100m au sens de la Loi Littoral.

ARTICLE Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article Nr2 est interdite.

ARTICLE Nr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans la zone Nr (conformément à l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme) hors secteur Nr100 :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ne pouvant être exercées dans d'autres lieux (gestion de la ressource forestière, activités exigeant la proximité immédiate de l'eau, ...) ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Sont autorisées dans la zone Nr100 :

Les constructions et installations autorisées dans le cadre des articles L146-4 III et R146-2 du Code de l'Urbanisme, après enquête publique.

ARTICLE Nr 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et pistes cyclables.

Toute création de voie nouvelle est interdite.

ARTICLE Nr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE Nr 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Nr 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations autorisées doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des routes départementales.

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies communales au moins égale à 10 m.

ARTICLE Nr 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations autorisées doivent s'implanter en limite ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.

ARTICLE Nr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Nr 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 5 m au faîtage.

ARTICLE Nr 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

ARTICLE Nr 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Nr 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le couvert végétal sera conservé pour maintenir l'écosystème du site.

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

Les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et à l'article 8 du décret n°80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

ARTICLE Nr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE X.6 - ZONE Nm

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nm recouvre les espaces maritimes de la commune.

ARTICLE Nm 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article Nm2 est interdite.

ARTICLE Nm 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seules autorisées dans la zone Nm :

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

ARTICLE Nm 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans Objet.

ARTICLE Nm 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE Nm 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Nm 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE Nm 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE Nm 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Nm 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Nm 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nm 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE Nm 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Nm 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE Nm 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE X.7 - ZONE Nt1

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nt1 recouvre les espaces naturels occupés par des camping-caravanings autorisés par l'intermédiaire des autorisations d'aménager délivrées par la municipalité et classement préfectoral. Il s'agit de zones destinées à redevenir espaces naturels lorsque cesse l'activité. Il est rappelé que des secteurs de la zone Nt1 sont situés dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en cours d'étude. Les règles établies dans le cadre de cette ZPPAUP s'imposent au présent règlement de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE Nt1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article Nt1.2 est interdite.

ARTICLE Nt1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seules autorisées dans la zone Nt1 :

- le stationnement de caravanes, résidences mobiles de loisirs et hébergements légers de loisirs
- les camping-caravanings
- les locaux techniques nécessaires à l'exploitation du camping
- les blocs sanitaires
- les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bar, piscine, supérette, restaurant, ...)
- les constructions à vocation d'habitat à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant et des salariés) dans la limite d'un logement par tranche de 30 emplacements et d'une superficie hors œuvre nette du logement ne dépassant pas 120 m². Par ailleurs, 1 seul logement de 120 m² de SHON est autorisé par camping (logement du gérant).
- les aires de jeux et de sports destinées à l'accueil des campeurs
- les Parcs Résidentiels de Loisirs

ARTICLE Nt1 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et pistes cyclables.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

En cas de chaussée :

- en double sens de circulation, la bande de roulement aura une largeur minimum de 5 mètres
- en simple sens de circulation, la bande de roulement aura une largeur minimum de 3 mètres

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 N°1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

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

3) Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage. Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

ARTICLE N°1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N°1 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies communales au moins égale à 10 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE N°1 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations autorisées doivent s'implanter en limite ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE N°1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée entre deux constructions sur la même propriété sera au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N°1 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N°1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m au faîtage. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique liée à la nature de l'équipement. Les

éléments d'accompagnement des espaces aquatiques ne peuvent dépasser 6 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE N°1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

ARTICLE N°1 12 - STATIONNEMENT

Des parkings de nuit devront être réalisés à moins de 200 m de l'équipement. Le nombre de places correspondra au minimum à 25% du nombre d'emplacements de l'établissement.

Les bacs et conteneurs de ramassage des ordures ménagères devront être aménagés et intégrés au paysage.

ARTICLE N°13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et à l'article 8 du décret n°80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 25 m² de terrain nu minimum.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences persistantes ne représenteront pas plus de 30% du total des plants. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants : tamaris, arbousiers, chênes verts, frênes, prunelliers, bourdaines, merisiers, érables, cormiers, chênes...

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

ARTICLE N°14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE X.8 - ZONE Nt2

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nt2 recouvre les espaces naturels occupés par du stationnement isolé de caravanes ayant été créés par procédure de Zone d'Aménagement Concerté ou étant situées dans des endroits peu sensibles d'un point de vue environnemental (hors espaces remarquables, espaces proches du rivage ou zones à risques).

ARTICLE Nt2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite.

Toute installation non mentionnée à l'article Nt2.2 est interdite.

ARTICLE Nt2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seules autorisées dans la zone Nt2 :

- le stationnement d'une caravane à l'année avec autorisation

ARTICLE Nt2 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Aucune installation ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et pistes cyclables.

ARTICLE Nt2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.

ARTICLE N°2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N°2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les installations autorisées doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des routes départementales.

Les installations doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies communales au moins égale à 10 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE N°2 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les installations autorisées doivent s'implanter en limite ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE N°2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N°2 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N°2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N°2 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les implantations s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

Les installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

ARTICLE N°2 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N°2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains accueillant des caravanes en stationnement doivent être plantées afin de limiter les impacts sur le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences persistantes ne représenteront pas plus de 30% du total des plants. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants : tamaris, arbousiers, chênes verts, frênes, prunelliers, bourdaines, merisiers, érables, cormiers, chênes...

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

ARTICLE N°2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE X.9 - ZONE Nt3

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nt3 recouvre les espaces naturels occupés par des colonies de vacances et résidences de tourisme.

Il est rappelé que des secteurs de la zone Nt3 sont situés dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en cours d'étude. Les règles établies dans le cadre de cette ZPPAUP s'imposent au présent règlement de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE Nt3 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article Nt3.2 est interdite.

ARTICLE Nt3 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seules autorisées dans la zone Nt3 :

- la réfection et l'extension des bâtiments existants (dans la limite de 5% de la SHON existante des bâtiments) **sans changements d'affectation**
- les piscines accompagnées d'éléments de superstructure bas
- le logement du gardien à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité et qu'il ne dépasse pas 120 m² de Surface Hors Œuvre Nette.
- la création de terrasses et d'aménagements extérieurs
- les aires de jeux et de sports

ARTICLE Nt3 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et pistes cyclables.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE Nt3 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1) Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, les installations et constructions nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, répondant aux normes en vigueur.

3) Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage. Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

4) Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou de télévision devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE N°3 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N°3 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations autorisées doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des routes départementales et à 75 mètres minimum de l'axe de la RD126.

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies communales au moins égale à 10 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE N°3 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations autorisées doivent s'implanter en limite ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE N°3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée entre deux constructions sur la même propriété sera au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N°3 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N°3 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 8 m au faîtage(hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux). Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique liée à la nature de l'équipement.

Les éléments d'accompagnement des espaces aquatiques ne peuvent dépasser 6 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE N°3 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

ARTICLE N°3 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N°3 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et à l'article 8 du décret n°80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 25 m² de terrain nu minimum.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences persistantes ne représenteront pas plus de 30% du total des plants. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants : tamaris, arbousiers, chênes verts, frênes, prunelliers, bourdaines, merisiers, érables, cormiers, chênes...

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

ARTICLE Nt314- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les constructions à vocation d'habitat lié au gardiennage sont autorisées à condition que la superficie hors œuvre nette du logement ne dépassant pas 120 m² et qu'il ne soit réalisé qu'un logement par zone Nt3.

L'extension des bâtiments existants dans la limite de 5% de la SHON totale du bâtiment à la date d'approbation du PLU.

CHAPITRE X.10 - ZONE Nt4

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nt4 recouvre les espaces naturels occupés par des équipements liés à l'accueil des enfants et à l'enseignement.

Il est rappelé que des secteurs de la zone Nt4 sont situés dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en cours d'étude. Les règles établies dans le cadre de cette ZPPAUP s'imposent au présent règlement de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE Nt4 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article Nt4.2 est interdite.

ARTICLE Nt4 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seules autorisées dans la zone Nt4 :

- la réfection et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 30% de la superficie existante des bâtiments
- l'édification de nouvelles constructions à usage scolaire (salles de classes, laboratoires, ...)
- les piscines accompagnées d'éléments de superstructure bas
- le logement du gardien à condition qu'il soit lié et nécessaire à l'activité et qu'il ne dépasse pas 120 m² de Surface Hors Œuvre Nette.
- la création de terrasses et d'aménagements extérieurs
- les aires de jeux et de sports

ARTICLE Nt4 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et pistes cyclables.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE Nt4 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1) Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

3) Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage. Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

4) Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou de télévision devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE N°4 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N°4 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies communales au moins égale à 5 m.

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

ARTICLE N°4 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations autorisées doivent s'implanter en limite ou à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.

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

ARTICLE N°4 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N°4 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Nt4 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 8 m au faîtage. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique liée à la nature de l'équipement.

ARTICLE Nt4 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

ARTICLE Nt4 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Nt4 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et à l'article 8 du décret n°80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 25 m² de terrain nu minimum.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences persistantes ne représenteront pas plus de 30% du total des plants. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants : tamaris, arbousiers, chênes verts, frênes, prunelliers, bourdaines, merisiers, érables, cormiers, chênes...

Au regard du risque retrait et gonflement des argiles, il est demandé d'éviter la plantation d'arbres et d'arbustes avides d'eau à proximité des constructions.

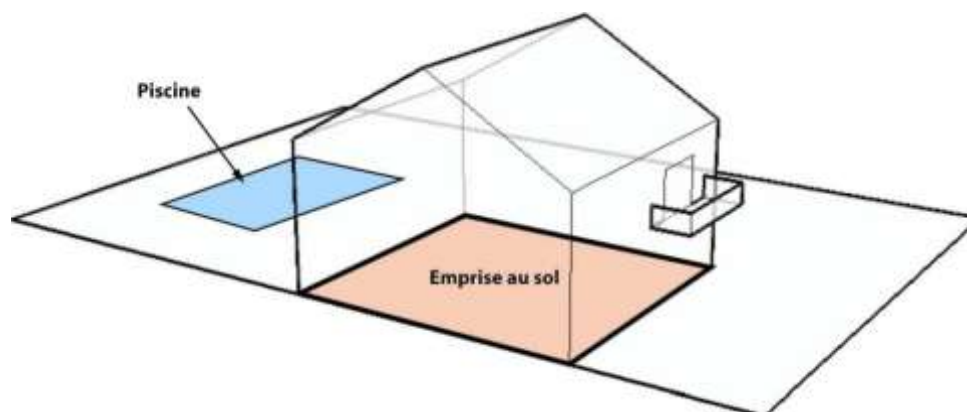
ARTICLE Nt4 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les constructions à vocation d'habitat lié au gardiennage sont autorisées à condition que la superficie hors œuvre nette du logement ne dépassant pas 120 m² de SHON.

ANNEXES

ARTICLE 9

L'article 9 fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain.

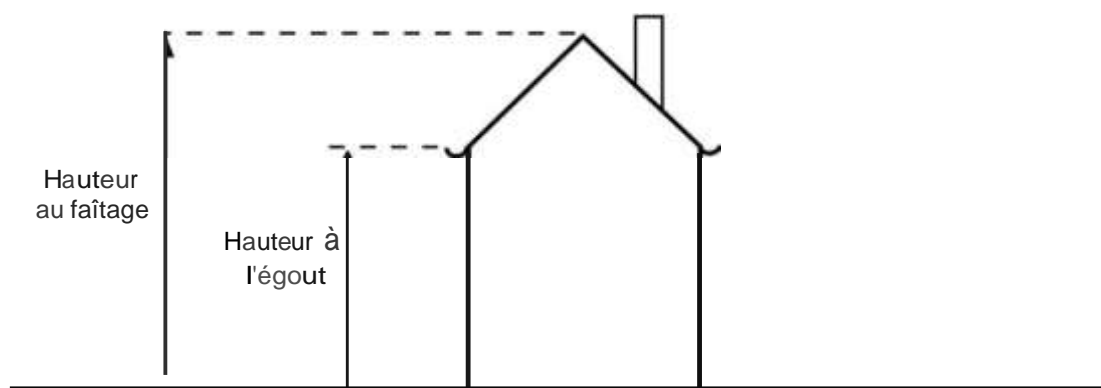


[1] CITADIA

ARTICLE 10

L'article 10 régit la hauteur des constructions.

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



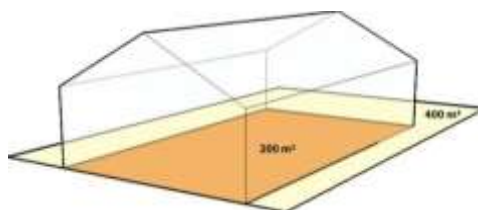
ARTICLE 14

L'article 14 fixe le Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

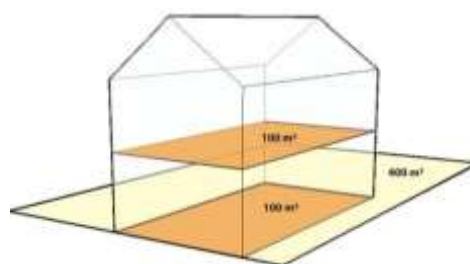
Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)
(surface: hors combles et sous-sols non aménageables, terrasses, loggias, espaces non clos, garages)
et la surface de la parcelle.

$$\text{COS} = \frac{\text{m}^2 \text{ de SHON}}{1 \text{ m}^2 \text{ de terrain}}$$

Exemple: sur une surface de 400 m² affectée d'un COS de 0,5,
il est possible de construire 200 m² de Surface Hors Oeuvre Nette ...



...sur un niveau ...



... ou plusieurs niveaux