

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME  
**COMMUNE DE SAINT-DENIS D'OLÉRON**

PLAN LOCAL D'URBANISME  
 REVISION SIMPLIFIEE n°5

**INTEGRATION DU PROJET DE  
 REHABILITATION PAYSAGERE ET URBAINE DU  
 SITE DE CHASSIRON**

**3- REGLEMENT DE LA ZONE UC  
 MODIFIE**

*(les dispositions modifiées ou ajoutées sont indiquées en bleu)*

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET ARRETÉ	APPROUVÉ
REVISION POS / ELABORATION PLU	Le 10.10.2001	Le 10.11.2004	Le 16.09.2005
MODIFICATION N°1	—————	—————	Le 11.07.2007
REVISION SIMPLIFIEE N°1	Le 21.11.2006	—————	Le 11.07.2007
REVISION SIMPLIFIEE N°2	Le 21.11.2006	—————	Le 11.07.2007
REVISION SIMPLIFIEE N°3	Le 21.11.2006	—————	Le 11.07.2007
REVISION SIMPLIFIEE N°4	Le 16.01.2007	—————	Le 11.07.2007
MODIFICATION N°2	—————	—————	Le 25.03.2009
MODIFICATION N°3	Le 30.09.2009	—————	Le 12.01.2011
REVISION SIMPLIFIEE N°5	Le 12.01.2011	—————	.....
VU POUR ETRE ANNEXÉ À LA DÉCISION MUNICIPALE EN DATE DE CE JOUR :	Le Maire		





## CHAPITRE 3 – ZONE URBAINE Uc

La zone Uc identifie la zone commerciale de Chassiron.

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

#### **ARTICLE Uc1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

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

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

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

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

- l'extension des constructions existantes sera limitée à 10 % de la SHOB existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de SHOB,
- une seule opération d'extension par construction existante à la date d'approbation du PLU sera admise.

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

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

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

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

### Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

#### **ARTICLE Uc3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES**

##### *Accès aux voies ouvertes au public*

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

##### *Desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

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

#### **ARTICLE Uc4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### *Eau potable*

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

##### *Assainissement – eaux usées*

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

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

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

##### *Eaux pluviales*

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

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

##### *Autres réseaux*

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

### **ARTICLE Uc5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

5.1 - Non réglementé.

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

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

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

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

### **ARTICLE Uc7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

### **ARTICLE Uc8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

8.1 - Non réglementé.

### **ARTICLE Uc9 : EMPRISE AU SOL**

9.1 - Non réglementé.

### **ARTICLE Uc10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

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

### **ARTICLE Uc11 : ASPECT EXTERIEUR**

11.1 - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

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

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

#### ***Implantations***

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

- le niveau des rez-de-chaussée devra se situer au niveau du terrain naturel ou déjà aménagé existant. Les éventuels apports de terre seront limités à l'aplanissement du sol au niveau du terrain environnant,
- la création de garage ou autres volumes enterrés ou surélevés accessibles par des effets de rampes est interdite.

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

#### ***Volumes***

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

#### ***Façades – toitures - ouvertures***

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

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

#### ***Dispositions particulières***

11.5 - Les éléments de modernité rattachés aux ouvertures (coffres de volets roulants, châssis de toit,...) et aux dispositifs de chauffage ou de refroidissement (tuyaux, blocs de climatisation,...) ne devront pas être vus depuis le domaine public et le littoral.

Ces éléments devront être soit intégrés dans la construction, soit masqués par des éléments de façade ou de toiture.

**Clôtures**

**11.6** - Les terrains seront préférentiellement non clôturés.

**11.7** - Les clôtures, si elles existent, seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent et avec le paysage environnant, tant dans leur volume que dans leur aspect.

Sont notamment interdits

- les poteaux et panneaux béton,
- les panneaux, lisses ou traverses PVC ou autre matériaux d'aspect plastique,
- les brandes.

**ARTICLE Uc12 : STATIONNEMENT**

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

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

**13.1** - Les espaces libres de toute construction et non utilisés comme aire de stationnement ou aire fonctionnelle pour véhicules automobiles, seront non bitumés. Ces espaces seront traités :

- soit en sols en grave, graviers ou sables stabilisés de couleur naturelle (non teinté), ou bien en concassé calcaire,
- soit en sols enherbés.

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

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

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

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

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

L'installation de pylônes ou de mâts est interdite sauf dans les cas suivants :

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

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

<p><b>Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols</b></p>
--

**ARTICLE Uc14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.