

Département de LA CHARENTE MARITIME
Commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - REGLEMENT

PIECE 3

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Révision n° 3	18.12.2009	27.06.2017	25.03.2021
Modification n° 1	31.05.2021	///	14.09.2023



VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU : 14 SEP 2023

Le Maire,
François RICHARD



LES ZONES ET SECTEURS

LES ZONES URBAINES

Le règlement du PLU de Saint-Georges-de-Didonne distingue :

Zone UA : correspond aux quartiers centraux anciens, se caractérisant par la mixité de leurs fonctions (habitat, commerces, équipements collectifs...) et par leur densité.

Secteur UAc : correspond au centre-ville de Saint-Georges

Secteur UAd : correspond au village de Didonne, se caractérisant par un profil de bourg

Secteur UAb : correspond au quartier de Boube, situé dans un environnement agricole, où les immeubles doivent rester de moindre hauteur pour s'insérer.

Zone UB : correspond aux quartiers périphériques des centres anciens, se caractérisant par la mixité de leurs fonctions (habitat, commerces, équipements collectifs...) et par un tissu urbain hétérogène.

Secteur UBh : correspond à la polyclinique de Saint-Georges et à ses abords

Secteur UBp : correspond aux secteurs à projet (avec OAP)

Zone UC : correspond aux quartiers réalisés sous forme d'opérations d'ensemble, se caractérisant par une homogénéité urbaine et une densité moyenne.

Secteur UCp : correspond aux secteurs à projet (avec OAP)

Zone UD : correspond aux quartiers à fonction principale d'habitat, situés sur le littoral, principalement sous boisement et sur sols dunaires.

Secteur UDM : Frange littorale de la Pointe de Vallières

Zone UE : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif

Zone UGv : correspond au secteur d'accueil des gens du voyage

Zone UX : correspond aux zones d'activités économiques de La Raboine et des Portes de l'Estuaire.

LES ZONES A URBANISER

Le règlement du PLU de Saint-Georges-de-Didonne prévoit :

AU : zone destinée à une urbanisation à court et moyen terme.

Elle correspond aux :

Secteur AUz : correspond au périmètre ZAC : emprises routières, de gestion du pluvial et techniques

Secteur AUzh : correspond à la ZAC résidentielle de Margite (à vocation d'habitat)

Secteur AUzx : correspond à la ZAC commerciale de Margite

1AU : zone fermée, destinée à une urbanisation après modification du PLU : Les Caillauds

Secteur 1AUe : correspond au secteur de développement d'équipements d'intérêt collectif : les Rousselles

LA ZONE AGRICOLE

Le règlement du PLU de Saint-Georges-de-Didonne prévoit :

A : zone agricole à protéger en raison de sa valeur et de son potentiel agronomique, biologique et économique.

LES ZONES NATURELLES

Le règlement du PLU de Saint-Georges-de-Didonne distingue :

N : zone naturelle à protéger en raison de leur caractère naturel ou forestier, de leur qualité paysagère ou de la présence d'un risque.

Secteur Na : correspond aux constructions démontables destinées à l'animation et la restauration sur la plage

Secteur Nd : correspond à l'ancienne décharge à réhabiliter

Secteur Ne : correspond au secteur de lagunage du Pouzeau

Secteur Nm : correspond aux secteurs de maraîchage

Secteur Nz : correspond aux aires de desserte et de gestion du pluvial sur les ZAC de Margite et des Moulins

NL : zone naturelle correspondant aux campings et aux centres-de vacances dont le caractère naturel des sites est à conserver

Secteur NL : correspond aux campings et centres de vacances situés dans la partie agglomérée

Secteur NLcu : correspond aux campings et centres de vacances situés dans la Forêt de Suzac, hors agglomération, en coupure d'urbanisation et soumis au risque feux de forêts

NR : zone naturelle à protéger car constituant paysage remarquable du patrimoine naturel du littoral, nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA et SECTEURS UAc, UAb, UAd	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB et SECTEURS UBh et UBp	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC et SECTEUR UCp.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD et secteur Udm	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UGv.....	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUzh.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUzx.....	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU et SECTEUR 1AUe.....	56
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N et SECTEURS Na, Nd, Ne, Nm, Nz.....	63
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL ET AU SECTEUR NLcu	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NR	73
LEXIQUE	76
ANNEXE 3.1 - ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 (ancien article L.123-1-5- III, 2°) DU CODE DE L'URBANISME.....	79
ANNEXE 3.2 - LISTE NON EXHAUSTIVE DES VEGETAUX ADAPTES AU LITTORAL ROYANNAIS	94

DISPOSITIONS GENERALES

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire du présent règlement et dans le respect des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- les coupes et abattage sont soumis à autorisation
- les demandes de défrichement sont irrecevables
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Cas des arbres protégés en EBC :

Certains arbres sont protégés au titre des espaces boisés classés. La représentation graphique de l'arbre protégé correspond à un symbole « carré » couvert par la trame EBC. Ce symbole est positionné à l'emplacement de l'arbre protégé.

L'application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme s'applique bien au sujet protégé (arbre) et pas à l'emprise représentée au plan de zonage réglementaire : les dispositions ne doivent pas être élargies au-delà du sujet protégé (sur un espace libre ou du bâti proches).

VESTIGES ET DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la Culture, Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, conformément à l'article 16 de la loi du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

La commune de Saint-Georges-de-Didonne est concernée par l'arrêté du préfet de région n°06-17-002 en date du 23 janvier 2006 (indiquées sur le document graphique 5.3) définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de protection, de conservation ou de sauvegarde doivent être prises.

ZONE DE SISMICITE

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classe la commune de Saint-Georges-de-Didonne dans la zone 2 (sismicité faible).

Les règles de construction parasismique pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont définies par l'arrêté du 22 octobre 2010, publié au Journal Officiel n°0248 du 24 octobre 2010.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée par rapport au terrain existant à la date du dépôt de projet de construction.

Les installations ou locaux techniques tels que dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les cheminées, les cages d'ascenseurs, les climatisations et VMC, ..., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Le niveau du premier plancher des constructions ne pourra être édifié à une altitude inférieure à 4 mètres NGF.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Source : conseil départemental, juin 2017

- toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales
- les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées (voie communale, chemin rural...)
- Un accès sur le réseau routier départemental pourra être refusé si celui-ci présente des risques pour la sécurité des usagers des routes départementales ou pour celle des personnes utilisant cet accès, notamment dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante
- l'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai
- pour les accès le long des routes départementales, il conviendrait de permettre de pouvoir exiger un recul minimum de 5 mètres des portails, par rapport à l'alignement, afin de permettre le stockage des véhicules en dehors du domaine public routier. L'ouverture de ces portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement
- le débit de surverse des eaux pluviales issu d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public départemental devra, après la réalisation du projet, être inférieur ou égal à ce même débit avant la réalisation du projet
- pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution
- il conviendrait d'autoriser dans le règlement de toutes les zones, les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés
- conformément aux règles de l'art relatives aux zones de sécurité le long des routes départementales, les arbres nouvellement plantés (remplacement des arbres existants malades...) devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres de l'accotement des routes départementales si ces plantations se trouvent hors agglomération

ZONES SOUMISES AUX RISQUES NATURELS

Le plan de prévention des risques naturels concernant les risques de submersion marine, d'érosion du littoral et le risque incendie de forêt est en cours d'élaboration.

Dans l'attente de son approbation, son contenu s'impose via l'application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

ZONE UA et secteurs UA_c, UA_b, UA_d

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA et SECTEURS UA_c, UA_b, UA_d

La zone UA correspond aux quartiers centraux anciens, se caractérisant par la mixité de leurs fonctions (habitat, commerces, équipements collectifs...) et par leur densité.

Secteur UA_c : correspond au centre-ville de Saint-Georges

Secteur UA_d : correspond au village de Didonne, se caractérisant par un profil de bourg

Secteur UA_b : correspond au quartier de Boube, situé dans un environnement agricole, où les immeubles doivent rester de moindre hauteur pour s'insérer.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations et constructions destinées à l'activité industrielle
2. Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
3. Les entrepôts
4. Les dépôts de véhicules ou de matériaux de toute nature
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs
7. Les parcs d'attractions

Dans le secteur indiqué au plan de zonage comme inondable (remontées de nappes phréatiques), sont interdits :

- les nouveaux aménagements, les nouvelles installations et constructions susceptibles d'accroître le risque inondation et d'empêcher les écoulements des eaux
- les constructions en sous-sols, sauf les piscines

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations de 5 à 20 logements, ou générant une surface de plancher (affectée au logement) d'au moins 300 m², devront consacrer 20% minimum du programme à la création de logements locatifs sociaux.

Les opérations de plus de 20 logements devront consacrer 25% minimum du programme à la création de logements locatifs sociaux.

Le nombre de logements est réduit à l'entier inférieur et le découpage d'une opération en tranches successives ne peut permettre de contourner la règle.

En outre les dispositions de l'article L.111-14 du code de l'urbanisme et L.302-9-1-2 du Code de la construction s'appliquent pour les opérations d'immeubles collectifs.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile pour la desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

Les voies automobiles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules. A défaut, une aire de retournement devra être aménagée sur le terrain de la construction.

ZONE UA et secteurs UAc, UAb, UAd

ARTICLE UA4 : RESEAUX

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue, ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. Dans ce cas, la traversée du trottoir se fera par une canalisation et un dalot en fonte.

Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation générale.

Une autre implantation est admise dans les cas suivants :

- en cas d'extension, de surélévation d'un immeuble existant implanté en recul.
- le terrain est situé en cœur d'îlot et ne dispose que de son accès à l'alignement,
- un édifice voisin lui-même situé en recul mérite d'être mis en valeur en conservant ce même recul pour le nouvel immeuble,
- les piscines et locaux techniques devront être édifiés avec un recul minimum de 0,50 mètre.

Dans le secteur UAb, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique de l'avenue du Rhin et Danube.

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique.

ZONE UA et secteurs UAc, UAb, UAd

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance ne doit pas être inférieure à 4 mètres à compter du point le plus proche de la limite.

Une autre implantation est admise dans les cas suivants :

- en cas de restauration ou de surélévation d'un immeuble existant, implanté dans la marge de recul ;
- en cas d'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être admise dans l'alignement de la construction existante
- les piscines devront être édifiées à au moins 0,50 m de la limite.

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximum des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UAb, l'emprise maximum des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAb (Boubes) :

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. (R+1).

Dans le secteur UAc (Centre-ville) :

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. (R+2).

Dans le secteur UAd (Didonne) :

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. (R+1).

La réalisation de projets de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation peut bénéficier d'une majoration de 50% tel qu'il résulte de la règle de hauteur maximum précédente ; pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, tel que prévu à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels.

ZONE UA et secteurs UAc, UAb, UAd

Les créations architecturales sont autorisées ainsi que :

- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre,
- l'installation en façade (sans saillie) ou en toiture (en s'intégrant au maximum dans le pan de la toiture) de systèmes d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables,
- les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Excepté si le faîtage s'adosse au mur d'une construction de plus grande hauteur, les toitures monopentes sont interdites pour toute construction d'une hauteur supérieure à 3m50 à l'égout.

Dispositions pour les éléments bâtis à protéger et à mettre en valeur identifié au plan de zonage

Sur les éléments bâtis identifiés, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

Est interdite la démolition totale des immeubles repérés au plan de zonage pour des raisons culturelles, architecturales, urbaines et historiques.

Peut être cependant autorisée : la démolition d'adjonctions, d'extensions, de volumes ne répondant pas à la typologie à protéger.

Les constructions identifiées doivent être maintenues, entretenues, restaurées suivant leurs caractéristiques originelles.

Dès lors que ces constructions ont connu des évolutions architecturales postérieures à l'origine en rapport avec l'ambition esthétique originelle et qu'elles sont bien intégrées à l'ensemble, celles-ci peuvent bénéficier d'une restauration ne cherchant pas à retrouver l'aspect originel

Les modifications (restauration, extension, surélévation, ...) doivent s'inscrire dans les caractéristiques architecturales du bâtiment concerné, sous réserve d'une bonne intégration.

- le registre architectural des éléments d'accompagnement tels que clôture et portail devront être maintenus et confortés
- les éléments de décor original présent en façade seront restaurés ; en aucun cas, ils ne pourront être détruits ou masqués par une peinture, un enduit ou un bardage

Dispositions pour les clôtures

Les clôtures seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent tant dans leur volume que dans leur aspect.

Les murs de clôture devront être enduits (teinte identique à la construction) sur les 2 faces ou être en pierres. Les clôtures ne pourront être constituées de fils de fer barbelés ou brande.

Sur l'alignement, les grillages souples sont interdits.

La hauteur maximale de la clôture (le long des voies, des espaces publics ou sur les limites séparatives) peut atteindre 2 mètres.

Dispositions particulières pour les secteurs UAd et UAb :

- pour les toitures à pentes : les pentes devront être comprises entre 28 et 32% et avoir un aspect d'une couverture en tuile canal, de teinte saintongeaise.
- En secteur UAb, les murs de clôtures sont interdits en limite séparative avec une autre zone. Les clôtures en limite séparative avec une autre zone devront être des haies d'essences locales et variées, doublées ou non d'un grillage. Le soubassement du grillage pourra être un muret à condition que sa hauteur reste inférieure à 50cm par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur, en particulier en ce qui concerne les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les dimensions des emplacements de stationnement seront au minimum d'une largeur de 2,50 mètres et d'une longueur de 5 mètres.

ZONE UA et secteurs UAc, UAb, UAd

Il est exigé :

- Pour les logements : 1,3 place par logement.
- Pour l'extension des activités économiques existantes ou accueillant du public : pas de stationnement imposé.
- Pour les créations d'hôtels : 0,70 place par chambre.
- Pour les changements de destination entraînant une création de logement, y compris pour les garages transformés en logement, il sera fait application de la règle concernant les logements soit 1,3 place de stationnement par logement.

L'arrondi du nombre de places exigibles se fera à l'entier supérieur.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et devront être réalisées avec des matériaux perméables.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Pour toute construction, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé un local destiné aux vélos ayant une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5m².

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque arbre de haute tige supprimé devra être remplacé.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, un espace commun d'un seul tenant d'au moins 10% de la superficie de l'opération doit être affecté à la création d'un espace public de détente, enherbé et arboré.

En secteur UAb : Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige et d'essence locale pour 100 m² de terrain libre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme.

Article UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UA et secteurs UAc, UAb, UAd

Article UA15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

ZONE UB et secteurs UBh et UBp

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB et SECTEURS UBh et UBp

La zone UB correspond aux quartiers périphériques des centres anciens, se caractérisant par la mixité de leurs fonctions (habitat, commerces, équipements collectifs...) et par un tissu urbain hétérogène.

Elle comporte plusieurs secteurs :

Secteur UBh : correspond à la polyclinique de Saint-Georges et à ses abords

Secteur UBp : secteurs urbains soumis à OAP : les conditions d'urbanisation sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

Dans la zone UB et dans les secteurs UBp des servitudes de réalisation de logements locatifs sociaux délimitées en application de l'article L.151-15 (ancien article L.123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme, doivent être respectées.

Les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 (bande littorale) du code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone UBp Didonne Sud : les constructions à usage d'habitation autres que des logements locatifs sociaux
2. Les installations et constructions destinées à l'activité industrielle
3. Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
4. Les entrepôts
5. Les dépôts de véhicules ou de matériaux de toute nature
6. Les habitations légères de loisirs
7. Les nouveaux terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs
8. Les parcs d'attractions

Dans le secteur UBh, sont en outre interdits les installations et constructions destinées à l'artisanat et au commerce.

Dans le secteur indiqué au plan de zonage comme inondable (remontées de nappes phréatiques), sont interdits :

- les nouveaux aménagements, les nouvelles installations et constructions susceptibles d'accroître le risque inondation et d'empêcher les écoulements des eaux
- les constructions en sous-sols

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UB, sauf secteurs UBh et UBp :

Les opérations de 5 à 20 logements, ou générant une surface de plancher (affectée au logement) d'au moins 300m², devront consacrer 20% minimum du programme à la création de logements locatifs sociaux.

Les opérations de plus de 20 logements devront consacrer 30% minimum du programme à la création de logements locatifs sociaux.

Le nombre de logements est réduit à l'entier inférieur et le découpage d'une opération en tranches successives ne peut permettre de contourner la règle.

ZONE UB et secteurs UBh et UBp

Dans le secteur UBp « Didonne Sud » :

Sont admises, les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition,

soit :

- qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;

soit :

- qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant 10 lots minimum sous réserves :
 - qu'elle ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone
 - qu'elle soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement

Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.

En zone UB et secteurs UBp :

Les servitudes de réalisation de logements locatifs sociaux délimitées en application de l'article L.151-15 (ancien article L.123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme au plan réglementaire (avec liste des servitudes « L » correspondante), doivent être respectées.

En outre, en zone UB et secteurs UBp : les dispositions de l'article L.111-14 du code de l'urbanisme et L.302-9-1-2 du Code de la construction s'appliquent pour les opérations d'immeubles collectifs.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile pour la desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

Les voies automobiles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules. A défaut, une aire de retournement devra être aménagée sur le terrain de la construction.

Dans le secteur UBp : les principes d'accès et de desserte définis aux orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

ARTICLE UB4 : RESEAUX

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles pourra être subordonné à la mise en place d'un prétraitement et pourra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

ZONE UB et secteurs UBh et UBp

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue, ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

Dans ce cas, la traversée du trottoir se fera par une canalisation et un dalot en fonte.

Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UB, secteurs UBh, UBp, sauf secteur UBp « Bois Moqueris » :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- à 35 m minimum de l'axe de la RD25 (rocade)
- à 2 m minimum depuis l'alignement de la voie

Une autre implantation est admise dans les cas suivants :

- en cas d'extension, de restauration ou de surélévation d'un immeuble existant, implanté en-deçà de la marge de recul ; en cas d'extension, la nouvelle emprise pourra être implantée au nu de l'immeuble existant.
- le terrain est situé en cœur d'îlot et ne dispose que de son accès à l'alignement,
- les piscines et les locaux techniques devront être édifiés à au moins 0,50 m de la limite.

Dans le secteur UBp « Bois Moqueris » :

- les conditions d'urbanisation sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique (ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique).

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait ; en cas de retrait, la distance ne doit pas être inférieure à 3 mètres à compter du point le plus proche de la limite.

Une autre implantation est admise dans les cas suivants :

- en cas de restauration ou de surélévation d'un immeuble existant, implanté dans la marge de recul ;
- en cas d'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être admise dans l'alignement de la construction existante
- les piscines devront être édifiées à au moins 0,50 m de la limite.

L'implantation en limite séparative est interdite lorsqu'elle correspond à une limite avec un espace vert ouvert au public.

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique (ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique).

ZONE UB et secteurs UBh et UBp

Article UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UB, secteurs UBp, sauf secteurs UBh et UBp « Bois Moqueris » et UBp Didonne Sud » :

- l'emprise maximum des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBh :

- Il n'est pas fixé d'emprise.

Dans le secteur UBp « Bois Moqueris » :

- l'emprise maximum des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBp « Didonne Sud » :

- l'emprise maximum des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UB, les secteurs UBh, UBp, sauf secteurs UBp « Bois Moqueris » et « Didonne-Sud » :

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. (R+2).

La réalisation de projets de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation peut bénéficier d'une majoration de 50% tel qu'il résulte de la règle de hauteur maximum précédente ; pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, tel que prévu à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur UBh:

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois,

- pour les extensions des constructions existantes, régulièrement édifiées à la date d'arrêt du PLU, la hauteur maximale peut être portée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée depuis l'alignement du boulevard Lattre de Tassigny, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le secteur UBp « Bois Moqueris » :

La hauteur doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU (R+1 à R+2+c), sans excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UBp « Didonne Sud » :

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 10 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ou l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ZONE UB et secteurs UBh et UBp

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels.

Les créations architecturales sont autorisées ainsi que :

- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre,
- l'installation en façade (sans saillie) ou en toiture de systèmes d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables (en s'intégrant au maximum dans le pan de la toiture),
- les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Excepté si le faîtage s'adosse à un mur d'une construction de plus grande hauteur, les toitures monopentes sont interdites pour toute construction d'une hauteur supérieure à 3m50 à l'égout.

Les annexes en matériaux légers (tels que métal, bois...) ne devront pas être visibles de la rue.

Dispositions pour les éléments bâtis à protéger et à mettre en valeur identifié au plan de zonage

Sur les éléments bâtis identifiés, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

Est interdite la démolition totale des immeubles repérés au plan de zonage pour des raisons culturelles, architecturales, urbaines et historiques.

Peut être cependant autorisée : la démolition d'adjonctions, d'extensions, de volumes ne répondant pas à la typologie à protéger.

Les constructions identifiées doivent être maintenues, entretenues, restaurées suivant leurs caractéristiques originelles.

Dès lors que ces constructions ont connu des évolutions architecturales postérieures à l'origine en rapport avec l'ambition esthétique originelle et qu'elles sont bien intégrées à l'ensemble, celles-ci peuvent bénéficier d'une restauration ne cherchant pas à retrouver l'aspect originel.

Les modifications (restauration, extension, surélévation, ...) doivent s'inscrire dans les caractéristiques architecturales du bâtiment concerné, sous réserve d'une bonne intégration.

- le registre architectural des éléments d'accompagnement tels que clôture et portail devront être maintenus et confortés
- les éléments de décor original présent en façade seront restaurés ; en aucun cas, ils ne pourront être détruits ou masqués par une peinture, un enduit ou un bardage

Dispositions pour les clôtures

Les clôtures seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent tant dans leur volume que dans leur aspect.

Les murs de clôture devront être enduits (teinte identique à la construction) sur les 2 faces ou être en pierres. Les clôtures ne pourront être constituées de fils de fer barbelés ou brande.

Sur l'alignement, les grillages souples sont interdits.

Le long des voies et espaces publics :

- La hauteur des clôtures est limitée à 0,60 mètre.
- Dans le cas de mur bahut : il pourra être surmonté d'une structure permettant d'assurer la transparence, sans dépasser au total 1,00 m de hauteur.

Le long des limites séparatives :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur, en particulier en ce qui concerne les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

ZONE UB et secteurs UBh et UBp

Les dimensions des emplacements de stationnement seront au minimum d'une largeur de 2,50 mètres et d'une longueur de 5 mètres.

Il est exigé :

- Pour les logements : 1,3 place par logement.
- Pour l'extension des activités économiques existantes ou accueillant du public : pas de stationnement imposé.
- Pour les créations d'hôtels : 0,70 place par chambre.
- Pour les changements de destination entraînant une création de logement, y compris pour les garages transformés en logement, il sera fait application de la règle concernant les logements soit 1,3 place de stationnement par logement.

L'arrondi du nombre de places exigibles se fera à l'entier supérieur.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et devront être réalisées avec des matériaux perméables.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Pour toute construction, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé un local destiné aux vélos ayant une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5m².

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sur rue devront être largement plantés.
Chaque arbre de haute tige supprimé devra être remplacé.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige et d'essence locale pour 100 m² de terrain libre. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, un espace commun d'un seul tenant d'au moins 10% de la superficie de l'opération doit être affecté à la création d'un espace public de détente, enherbé et arboré.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme.

Article UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UB et secteurs UBh et UBp

Article UB15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

ZONE UC et secteur UCp

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC et SECTEUR UCp

La zone UC correspond aux quartiers pavillonnaires réalisés sous forme d'opérations d'ensemble, se caractérisant par une homogénéité urbaine et une densité moyenne.

Elle comporte plusieurs secteurs UCp :

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

Les servitudes de réalisation de logements locatifs sociaux délimitées en application de l'article L.151-15 (ancien article L.123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme au plan réglementaire (avec liste des servitudes « L » correspondante), doivent être respectées.

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations et constructions destinées à l'activité industrielle
2. Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
3. Les entrepôts
4. Les dépôts de véhicules ou de matériaux de toute nature
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les nouveaux terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs
7. Les parcs d'attractions

En outre,

Dans les secteurs paysagers « **espaces verts protégés** » marqués au plan par une trame de petits points verts, les constructions sont interdites, sauf les aménagements et travaux décrits à l'article UC2.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UC sauf secteur UCp :

Les opérations de 5 à 20 logements, ou générant une surface de plancher (affectée au logement) d'au moins 300m², devront consacrer 20% minimum du programme à la création de logements locatifs sociaux.

Les opérations de plus de 20 logements devront consacrer 25% minimum du programme à la création de logements locatifs sociaux.

Le nombre de logements est réduit à l'entier inférieur et le découpage d'une opération en tranches successives ne peut permettre de contourner la règle.

En secteurs UCp :

Les servitudes de réalisation de logements locatifs sociaux délimitées en application de l'article L.151-15 (ancien article L.123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme au plan réglementaire (avec liste des servitudes « L » correspondante), doivent être respectées.

En outre les dispositions de l'article L.111-14 du code de l'urbanisme et L.302-9-1-2 du code de la construction s'appliquent pour les opérations d'immeubles collectifs.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs paysagers « espaces verts protégés » (E.V.P.) marqués au plan par une trame de petits points verts, les occupations et utilisation du sol ci-après sont admises aux conditions suivantes

- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits, lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
- les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux, sous réserve d'insertion paysagère

ZONE UC et secteur UCp

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile pour la desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

Les voies automobiles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules. A défaut, une aire de retournement devra être aménagée sur le terrain de la construction.

Dans le secteur UCp : les principes d'accès et de desserte définis aux orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

ARTICLE UC4 : RESEAUX

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

A défaut, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être créé en l'absence du réseau et sous réserve qu'il permette le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue, ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

Dans ce cas, la traversée du trottoir se fera par une canalisation et un dalot en fonte.

Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.

ARTICLE UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place des dispositifs de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doit répondre à des distances réglementaires par rapport à la construction et aux limites parcellaires, impliquant des contraintes de superficie minimale de parcelles pour autoriser les permis de construire.

ZONE UC et secteur UCp

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 20 mètres de l'axe de l'avenue du Général Andrieux (dans la partie comprise entre l'entrée d'agglomération et la zone d'activités économiques)
- 4 mètres par rapport aux autres emprises publiques et voies ouvertes à la circulation générale
Pour les parcelles à l'angle de deux voies, la voie la plus importante sera prise en compte pour déterminer le retrait par rapport à l'alignement. L'autre limite sera considérée comme limite séparative.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement.

Une autre implantation est admise dans les cas suivants :

- en cas d'extension ou de surélévation d'un immeuble existant, implanté dans la marge de recul ou à l'alignement.
- les piscines et les locaux techniques devront être édifiés à au moins 0,50 m de la limite, excepté en bordure de l'avenue du Général Andrieux où les règles précédentes restent applicables.

Dans le secteur UCp : les conditions d'urbanisation sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, à compter du point le plus proche de la limite (débord de toit, escalier, balcon compris...):

- Soit sur une seule limite séparative, avec une distance au moins égale à 3 mètres sur les autres limites séparatives.
- Soit sur deux limites séparatives latérales avec pour l'une de ces deux limites séparatives uniquement des constructions d'annexes en matériaux légers (tels que métal, bois...). Les autres limites séparatives devront respecter un retrait de minimum 3 mètres.

L'implantation en limite de fond de parcelle est autorisée pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,00 m à l'égout.

En cas d'extension de constructions existantes : l'implantation pourra être admise dans l'alignement de la construction existante.

Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 1.50 m des limites séparatives.

Article UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC :

L'emprise maximum des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

ZONE UC et secteur UCp

Dans les secteurs UCp :

L'emprise maximum des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sur une profondeur de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. (R+1)

Au-delà de la profondeur de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
- 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
 - o Pour les constructions nouvelles implantées en retrait de 3 m par rapport à toutes limites
 - o pour les extensions de constructions existantes

La réalisation de projets de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation peut bénéficier d'une majoration de 50% tel qu'il résulte de la règle de hauteur maximum précédente ; pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération, tel que prévu à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels.

Les créations architecturales sont autorisées ainsi que :

- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre,
- l'installation en façade (sans saillie) ou en toiture de systèmes d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables (en s'intégrant au maximum dans le pan de la toiture),
- les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Excepté si le faîtage s'adosse au mur d'une construction de plus grande hauteur, les toitures monopentes sont interdites pour toute construction d'une hauteur supérieure à 3m50 à l'égout.

Les abris de jardin en matériaux légers ne devront pas être visibles de la rue.

Dispositions pour les éléments bâtis à protéger et à mettre en valeur identifiés au plan de zonage

Sur les éléments bâtis identifiés, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

Est interdite la démolition totale des immeubles repérés au plan de zonage pour des raisons culturelles, architecturales, urbaines et historiques.

Peut être cependant autorisée : la démolition d'adjonctions, d'extensions, de volumes ne répondant pas à la typologie à protéger.

Les constructions identifiées doivent être maintenues, entretenues, restaurées suivant leurs caractéristiques originelles.

Dès lors que ces constructions ont connu des évolutions architecturales postérieures à l'origine en rapport avec l'ambition esthétique originelle et qu'elles sont bien intégrées à l'ensemble, celles-ci peuvent bénéficier d'une restauration ne cherchant pas à retrouver l'aspect originel.

ZONE UC et secteur UCp

Les modifications (restauration, extension, surélévation, ...) doivent s'inscrire dans les caractéristiques architecturales du bâtiment concerné, sous réserve d'une bonne intégration.

- le registre architectural des éléments d'accompagnement tels que clôture et portail devront être maintenus et conforter
- les éléments de décor original présent en façade seront restaurés ; en aucun cas, ils ne pourront être détruits ou masqués par une peinture, un enduit ou un bardage

Dispositions pour les clôtures

Les clôtures seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent tant dans leur volume que dans leur aspect.

Les murs de clôture devront être enduits (teinte identique à la construction) sur les 2 faces ou être en pierres. Les clôtures ne pourront être constituées de fils de fer barbelés ou brande.

Sur l'alignement, les grillages souples sont interdits.

Le long des voies et espaces publics :

- La hauteur des clôtures est limitée à 0,60 mètre.
- Dans le cas de mur bahut : il pourra être surmonté d'une structure permettant d'assurer la transparence, sans dépasser au total 1,00 m de hauteur.

Le long des limites séparatives :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur, en particulier en ce qui concerne les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les dimensions des emplacements de stationnement seront au minimum d'une largeur de 2,50 mètres et d'une longueur de 5 mètres.

Il est exigé :

- Pour les logements : 1,3 place par logement.
- Pour l'extension des activités économiques existantes ou accueillant du public : pas de stationnement imposé.
- Pour les créations d'hôtels : 0.70 place par chambre.
- Pour les changements de destination entraînant une création de logement, y compris pour les garages transformés en logement, il sera fait application de la règle concernant les logements soit 1.3 place de stationnement par logement.

L'arrondi du nombre de places exigibles se fera à l'entier supérieur.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et devront être réalisées avec des matériaux perméables.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Pour toute construction, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé un local destiné aux vélos ayant une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5m².

ZONE UC et secteur UCp

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les jardins sur rue devront être largement plantés.
Chaque arbre de haute tige supprimé devra être remplacé.

Les marges de recul doivent être maintenues en espaces verts ou plantées.

Les arbres ou ensembles végétaux remarquables identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2°) du code de l'urbanisme sont à conserver.

Leur suppression ne sera admise que pour raison sanitaire ou pour ouverture de l'accès à la propriété (s'il est dûment démontré qu'aucun autre accès n'est possible),

et à condition d'apporter la preuve du remplacement du même nombre d'arbres d'essences locales sur la propriété.

La minéralisation du sol au droit des espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2°) du code de l'urbanisme portés au plan est interdite, sauf stabilisation du sol pour les accès et les clôtures.

La vocation des espaces dépourvus de végétation arborée et couverts par la trame des espaces verts identifiée au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2°) du code de l'urbanisme est d'être conservée plantée.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige et d'essence locale pour 100 m² de terrain libre. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, un espace commun d'un seul tenant d'au moins 10% de la superficie de l'opération doit être affecté à la création d'un espace public de détente, enherbé et arboré.

Article UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UC15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

ZONE UD et secteur UDM

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD et secteur UDM

La zone UD correspond aux quartiers à fonction principale d'habitat, situés sur le littoral, principalement sous boisement et sur sols dunaires.

Elle comporte le secteur UDM : Frange littorale de la Pointe de Vallières

Les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 (bande littorale) du code de l'urbanisme s'appliquent.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE UD1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations et constructions destinées à l'activité industrielle
2. Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
3. Les entrepôts
4. Les dépôts de véhicules ou de matériaux de toute nature
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les nouveaux terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs
7. Les parcs d'attractions

En outre,

Dans le secteur indiqué au plan de zonage comme inondable (remontées de nappes phréatiques), sont interdits :

- les nouveaux aménagements, les nouvelles installations et constructions susceptibles d'accroître le risque inondation et d'empêcher les écoulements des eaux
- les constructions en sous-sols

Dans les secteurs paysagers « espaces verts protégés » marqués au plan par une trame de petits points verts, les constructions sont interdites, sauf celles qui sont autorisées sous condition à l'article UD2 du présent règlement.

ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations de 5 à 20 logements, ou générant une surface de plancher (affectée au logement) d'au moins 300m², devront consacrer 20% minimum du programme à la création de logements locatifs sociaux.

Les opérations de plus de 20 logements devront consacrer 25% minimum du programme à la création de logements locatifs sociaux.

Le nombre de logements est réduit à l'entier inférieur et le découpage d'une opération en tranches successives ne peut permettre de contourner la règle.

En outre les dispositions de l'article L.111-14 du code de l'urbanisme et L.302-9-1-2 du code de la construction s'appliquent pour les opérations d'immeubles collectifs.

Dans les secteurs paysagers « espaces verts protégés » (E.V.P.) marqués au plan par une trame de petits points verts, les occupations et utilisation du sol ci-après sont admises aux conditions suivantes

- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits, lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
- les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux, sous réserve d'insertion paysagère
- les aires de stationnement sous condition de l'accompagner d'une couverture boisée (avec 1 arbre de haute tige pour 100 m²), sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme.

ZONE UD et secteur Udm

ARTICLE UD3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile pour la desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

Les voies automobiles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules. A défaut, une aire de retournement devra être aménagée sur le terrain de la construction.

ARTICLE UD4 : RESEAUX

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue, ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

Dans ce cas, la traversée du trottoir se fera par une canalisation et un dalot en fonte.

Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.

ARTICLE UD5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

Pour les parcelles à l'angle de deux voies, la voie la plus importante sera prise en compte pour déterminer le retrait par rapport à l'alignement. L'autre limite sera considérée comme limite séparative.

ZONE UD et secteur Udm

Une autre implantation est admise en cas d'extension ou de surélévation d'un immeuble existant, implanté dans la marge de recul ou à l'alignement.

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique.

ARTICLE UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter, à compter du point le plus proche de la limite (débord de toit, escalier, balcon compris...):

Dans la zone UD sauf secteur Udm:

- Soit sur une seule limite séparative, avec une distance au moins égale à 4 mètres sur les autres limites séparatives.
- Soit sur deux limites séparatives latérales avec pour l'une de ces deux limites séparatives uniquement des constructions d'annexes en matériaux légers (tels que métal, bois...). Les autres limites séparatives devront respecter un retrait de minimum 4 mètres.

L'implantation en limite de fond de parcelle est autorisée pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,00 m à l'égout.

En cas d'extension de constructions existantes : l'implantation pourra être admise dans l'alignement de la construction existante.

Dans le secteur Udm :

L'implantation en limite séparative est interdite.

Les constructions doivent s'implanter à 4 m minimum de toute limite séparative.

Dans la zone UD et secteur Udm :

Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 1.50 m des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique.

Article UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximum des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE UD10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sur une profondeur de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. (R+1).

Au-delà de la profondeur de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
- 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
 - o Pour les constructions nouvelles implantées en retrait de 4 m par rapport à toutes limites
 - o pour les extensions de constructions existantes

ZONE UD et secteur UDM

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels.

Les créations architecturales sont autorisées ainsi que :

- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre,
- l'installation en façade (sans saillie) ou en toiture de systèmes d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables (en s'intégrant au maximum dans le pan de la toiture),
- les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Excepté si le faitage s'adosse au mur d'une construction de plus grande hauteur, les toitures monopentes sont interdites pour toute construction d'une hauteur supérieure à 3m50 à l'égout.

Les abris de jardin en matériaux légers ne devront pas être visibles de la rue.

Dispositions pour les éléments bâtis à protéger et à mettre en valeur identifié au plan de zonage

Sur les éléments bâtis identifiés, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

Est interdite la démolition totale des immeubles repérés au plan de zonage pour des raisons culturelles, architecturales, urbaines et historiques.

Peut être cependant autorisée : la démolition d'adjonctions, d'extensions, de volumes ne répondant pas à la typologie à protéger.

Les constructions identifiées doivent être maintenues, entretenues, restaurées suivant leurs caractéristiques originelles.

Dès lors que ces constructions ont connu des évolutions architecturales postérieures à l'origine en rapport avec l'ambition esthétique originelle et qu'elles sont bien intégrées à l'ensemble, celles-ci peuvent bénéficier d'une restauration ne cherchant pas à retrouver l'aspect originel.

Les modifications (restauration, extension, surélévation, ...) doivent s'inscrire dans les caractéristiques architecturales du bâtiment concerné, sous réserve d'une bonne intégration.

- le registre architectural des éléments d'accompagnement tels que clôture et portail devront être maintenus et conforter
- les éléments de décor original présent en façade seront restaurés ; en aucun cas, ils ne pourront être détruits ou masqués par une peinture, un enduit ou un bardage

Dispositions pour les clôtures

Les clôtures seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent tant dans leur volume que dans leur aspect.

Les murs de clôture devront être enduits (teinte identique à la construction) sur les 2 faces ou être en pierres. Les clôtures ne pourront être constituées de fils de fer barbelés ou brande.

Sur l'alignement, les grillages souples sont interdits.

Le long des voies et espaces publics :

- La hauteur des clôtures est limitée à 0,60 mètre.
- Dans le cas de mur bahut : il pourra être surmonté d'une structure permettant d'assurer la transparence, sans dépasser au total 1,00 m de hauteur.

Le long des limites séparatives :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

La construction d'une clôture ne devra pas nuire à la conservation et à la mise en valeur des arbres existants.

ZONE UD et secteur UDM

ARTICLE UD12 : STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur, en particulier en ce qui concerne les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les dimensions des emplacements de stationnement seront au minimum d'une largeur de 2,50 mètres et d'une longueur de 5 mètres.

Il est exigé :

- Pour les logements : 1,3 place par logement.
- Pour l'extension des activités économiques existantes ou accueillant du public : pas de stationnement imposé.
- Pour les créations d'hôtels : 0.70 place par chambre.
- Pour les changements de destination entraînant une création de logement, y compris pour les garages transformés en logement, il sera fait application de la règle concernant les logements soit 1.3 place de stationnement par logement.

L'arrondi du nombre de places exigibles se fera à l'entier supérieur.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et devront être réalisées avec des matériaux perméables.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Pour toute construction, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé un local destiné aux vélos ayant une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5m².

ARTICLE UD13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Les arbres abattus seront remplacés par la plantation d'arbres de hautes tiges d'essence locale sur la propriété. Pour les feuillus, une circonférence de 8/10 minimum sera exigée. Pour les conifères, une hauteur minimum de 1,50 mètre sera exigée.

Les jardins sur rue ou en fond de parcelle devront être largement plantés.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige et d'essence locale pour 100m² de terrain libre.

Les marges de recul doivent être maintenues en espaces verts ou plantées.

Les arbres ou ensembles végétaux remarquables identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123.1.5.3.2°) du code de l'urbanisme sont à conserver.

Leur suppression ne sera admise que pour raison sanitaire ou pour ouverture de l'accès à la propriété (s'il est dûment démontré qu'aucun autre accès n'est possible), et à condition d'apporter la preuve du remplacement du même nombre d'arbres d'essences locales sur la propriété.

ZONE UD et secteur UDM

La minéralisation du sol au droit des espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2°) du code de l'urbanisme portés au plan est interdite, sauf stabilisation du sol pour les accès et les clôtures.

La vocation des espaces dépourvus de végétation arborée et couverts par la trame des espaces verts identifiée au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2°) du code de l'urbanisme est d'être conservée plantée.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places. Les plants auront une hauteur minimum de 2 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, un espace commun d'un seul tenant d'au moins 10% de la superficie de l'opération doit être affecté à la création d'un espace public de détente, enherbé et arboré.

Dans zone UD, à l'exception du secteur UDM, il est interdit d'imperméabiliser plus de 50% de la surface du terrain.

Article UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UD15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

ZONE UE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux zones d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements sportifs, de loisirs, culturels

- les constructions, à destination de :
 - habitat, sauf sous conditions précisées à l'article 2
 - industrie
 - artisanat
 - commerce, sauf sous conditions précisées à l'article 2
 - bureaux sauf sous conditions précisées à l'article 2
 - agricole et exploitation forestière
 - fonction d'entrepôt
 - les installations classées
 - le stationnement isolé des caravanes
 - les carrières
 - les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction
 - les habitations légères de loisirs
 - les dépôts de toute nature
 - les parcs d'attractions
 - les garages collectifs de caravanes
 - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent de hauteur supérieure à 20 m

Dans le secteur indiqué au plan de zonage comme inondable (remontées de nappes phréatiques), sont interdits :

- les nouveaux aménagements, les nouvelles installations et constructions susceptibles d'accroître le risque inondation et d'empêcher les écoulements des eaux
- les constructions en sous-sols

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et si elles respectent les conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- constructions à usage d'habitat : une extension unique des constructions existante, dans la limite de 20 m² de surface de plancher
- constructions à usage de bureaux s'ils sont liés et indispensables aux équipements admis en zone UE
- constructions à usage de commerce : une extension unique des constructions existantes, dans la limite de 10 % d'emprise au sol

Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

ZONE UE

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE4 : RESEAUX

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles pourra être subordonné à la mise en place d'un prétraitement et pourra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue, ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. Dans ce cas, la traversée du trottoir se fera par une canalisation et un dalot en fonte.

ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en continuité des constructions existantes
- Soit à 5,00 m minimum de l'alignement

Une autre implantation est admise en cas de restauration ou de surélévation d'un immeuble existant, implanté dans la marge de recul ou à l'alignement.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les ouvrages techniques d'utilité publique.

ZONE UE

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite
- Soit à 5 m au moins des limites séparatives.

Cette marge ne constitue qu'un minimum qui peut être augmenté par la législation et les normes de sécurité propres à l'établissement.

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique.

Article UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle, sauf pour les constructions soumises à conditions (article UE2).

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

IMPLANTATION :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

MATERIAUX

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

CLOTURES

Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :

L'ensemble des règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur respect de l'environnement.

ZONE UE

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur, en particulier en ce qui concerne les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et devront être réalisées avec des matériaux perméables.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces communs d'agrément et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptées au milieu.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige et d'essence locale pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (lilas, noisetier, charme, buis, cornouiller...).

Article UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UE15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

ZONE UGv

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UGv

La zone UGv correspond à l'aire aménagée d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UGv1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception :

1. des constructions, aménagements ou installations techniques nécessaires aux services publics
2. toutes constructions et installations autres que celles liées à aire d'accueil des gens du voyage

ARTICLE UGv2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et toutes les installations qui y sont afférentes
2. Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

ARTICLE UGv3 : ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UGv4 : RESEAUX

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue, ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

Dans ce cas, la traversée du trottoir se fera par une canalisation et un dalot en fonte.

ARTICLE UGv5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ZONE UGv

ARTICLE UGv6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées :

- à 50 m minimum de l'axe de la RD 25
- à 5,00 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les ouvrages techniques d'utilité publique.

ARTICLE UGv7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite
- Soit à 10 m au moins des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique.

Article UGv8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UGv9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale ne peut dépasser 15 % de l'unité foncière.

ARTICLE UGv10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m.

ARTICLE UGv11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

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

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

IMPLANTATION :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

MATERIAUX

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques

ZONE UGv

- creuses, agglomérés de ciment, etc.
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

ARTICLE UGv12 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette et devront être réalisées avec des matériaux perméables.

ARTICLE UGv13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces communs d'agrément et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptées au milieu.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

Article UGv14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UGv15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

Article UGv16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX correspond aux zones dédiées aux activités économiques.

ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation
2. Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
3. Les habitations légères de loisirs
4. Les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs
5. le stationnement isolé des caravanes
6. les parcs d'attractions

ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile pour la desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres de chaussée.

Les voies automobiles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules. A défaut, une aire de retournement devra être aménagée sur le terrain de la construction.

Les nouveaux accès directs aux déviations ou aux routes départementales sont interdits.

ARTICLE UX4 : RESEAUX

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place des dispositifs de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doit répondre à des distances réglementaires par rapport à la construction et aux limites parcellaires, impliquant des contraintes de superficie minimale de parcelles pour autoriser les permis de construire.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles pourra être subordonné à la mise en place d'un prétraitement et pourra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

ZONE UX

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue, ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. Dans ce cas, la traversée du trottoir se fera par une canalisation et un dalot en fonte.

Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.

ARTICLE UX5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimum de :

- 35m de l'axe de la rocade (RD 25),
- 20m de l'axe de l'avenue du Général Andrieux,
- 9m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation générale.

Une autre implantation est admise dans les cas suivants :

- pour les installations et les constructions de service public ou d'intérêt collectif,
- pour les locaux techniques nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'établissement (guérite, ...).

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique.

ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ne pourra être inférieure à 5 mètres.

L'implantation en limite séparative est interdite si elle correspond à la limite séparative avec une autre zone du PLU.

Une autre implantation est admise dans les cas suivants :

- en cas d'extensions ou de surélévation d'un immeuble existant, implanté dans la marge de recul ; dans ce cas l'extension pourra s'implanter dans l'alignement du bâtiment existant
- pour les installations et les constructions de service public ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique.

ZONE UX

Article UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle, sauf dans le cas extensions des constructions à usage d'habitation existantes, régulièrement autorisées : dans ce cas l'emprise nouvelle ne doit pas dépasser 30 m².

ARTICLE UX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, régulièrement autorisées : la hauteur maximale ne devra pas dépasser une hauteur de 6m à l'égout en cas de surélévation.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les créations architecturales sont autorisées ainsi que :

- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre,
- l'installation en façade (sans saillie) ou en toiture de systèmes d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables (en s'intégrant au maximum dans le pan de la toiture),
- les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés, ...) est interdit.

Les revêtements de façades pourront être soit des enduits sur maçonnerie soit des bardages d'aspect acier prélaqué soit en bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre.

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades (tuiles, bac acier de même teinte que les façades, éventuellement fibro-ciment de teinte sombre, ...). Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) devront présenter une unité de pente.

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera dans certains cas préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures, ...).

Les angles devront être traités (en particulier dans les cas d'usage du bac acier) en évitant les arrêtes vives.

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

La conception des bâtiments devra intégrer, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, les éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

ZONE UX

Les aires de stockage et de dépôts devront rester masquées depuis la rocade (RD 25), l'avenue du Général Andrieux et les zones A et N.

Dispositions pour les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur, en particulier en ce qui concerne les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Pour toute construction, il est exigé un local destiné aux vélos ayant une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5m².

Les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables.

ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le projet devra prévoir un traitement paysager incluant des plantations d'arbustes ou d'arbres, en nombre et d'essences variées, en bordure des emprises publiques.

Des rideaux de végétation épaisse, utilisant plusieurs essences, doivent être plantés afin de masquer les dépôts.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Des écrans de végétation et des alignements d'arbres de haute tige peuvent être exigés.

Article UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UX15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

Article UX16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

ZONE AUz

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz

Il s'agit de la zone destinée à l'aménagement des accès, stationnements, superstructures et infrastructures, ouvrages de gestion des eaux pluviales au niveau de l'échangeur de la ZAC de Margite.

Les conditions d'urbanisation sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

ARTICLE AUz1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions et aménagement autres que ceux liés et nécessaires aux travaux d'infrastructure, superstructures, équipements et ouvrages techniques d'utilité publique.

ARTICLE AUz2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE AUz3 : ACCES ET VOIRIE

Les principes d'accès et de desserte définis aux orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

ARTICLE AUz 4: RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AUz5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUz6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit à 3 mètres minimum

des voies et emprises publiques

ARTICLE AUz7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative ou à 1 m minimum des limites séparatives.

ZONE AUz

Article AUz8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUz9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUz10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUz11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUz12 : STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUz13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUz14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article AUz15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUz16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE AUzh

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUzh

Il s'agit de la zone d'aménagement destinée à l'habitat (ZAC de Margite dans sa partie sud et ZAC des Moulins).

Les conditions d'urbanisation sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

Les secteurs destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux délimités en application de l'article L.151-15 (ancien article L.123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme, doivent être respectés.

ARTICLE AUzh1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations et constructions destinées à l'activité industrielle
2. Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
3. Les entrepôts
4. Les dépôts de véhicules ou de matériaux de toute nature
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs
7. Les parcs d'attractions
8. Les installations et constructions destinées au commerce
9. A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2) du Code de l'Urbanisme, par une trame à petits ronds portée au plan de zonage : toutes les constructions sont interdites, sauf celles prévues à l'article AUzh2

ARTICLE AUzh2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

1. Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition
soit :
 - qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;soit :
 - qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant 10 logements minimum sous réserve :
 - qu'elle ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone
 - qu'elle soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement

Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.

2. Les occupations et utilisations du sol sous réserve de respecter les pourcentages des programmes de logements locatifs sociaux inscrits par des secteurs délimités en application de l'article L.151-15 (ancien article L.123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme (L11 et L12 au plan de zonage)
3. les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
4. les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

ZONE AUzh

5. les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.
6. A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2) du Code de l'Urbanisme, par une trame à petits ronds portée au plan de zonage : seules les constructions annexes sont autorisées, dont la hauteur est maximale est limitée à 3 m

En outre les dispositions de l'article L.111-14 du code de l'urbanisme et L.302-9-1-2 du code de la construction s'appliquent pour les opérations d'immeubles collectifs.

ARTICLE AUzh3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies automobiles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse devront impérativement se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

Les chemins piétons et pistes cyclables doivent être ouverts au public.

Les principes d'accès et de desserte définis aux orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

ARTICLE AUzh4 : RESEAUX

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

Il appartient aux aménageurs de réaliser les travaux intérieurs nécessaires à la desserte en assainissement collectif des projets en fonction des équipements publics existants en périphérie.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue, ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

Dans ce cas, la traversée du trottoir se fera par une canalisation et un dalot en fonte.

Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.

ZONE AUzh

ARTICLE AUzh5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUzh6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum, de :

- 35 m de l'axe de la RD 25
- 15m de l'axe des voies d'accès à la zone depuis le carrefour giratoire
- A l'alignement (total ou partiel) ou à 4 mètres minimum en cas de retrait de 3 m minimum

Les annexes et garages peuvent être implantés à l'alignement ou à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique.

ARTICLE AUzh7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est interdite lorsqu'elle correspond à une limite avec un espace vert ouvert au public.

Il pourra être dérogé à la règle de recul pour les piscines et locaux techniques : ils pourront être implantés avec un recul minimum de 0,50 mètre.

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage hydraulique, poste de transformation, pylône électrique, château d'eau, poste de refoulement, station de traitement des eaux ou lagunage, ...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.

Article AUzh8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUzh9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximum des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE AUzh10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sur la zone AUzh de Margite :

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère
- un niveau supplémentaire de 14 m maximum au faîtage ou à l'acrotère, est admis pour les constructions de type collectif inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

ZONE AUzh

- La réalisation de projets de logements comportant des logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration de 35% tel qu'il résulte de la règle de hauteur maximum, sans dépasser la hauteur de 14,00m

Sur la zone AUzh des Moulins :

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 m mètres à l'égout du toit ou l'acrotère
- La réalisation de projets de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation peut bénéficier d'une majoration de 35% tel qu'il résulte de la règle de hauteur maximum.

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2) du Code de l'Urbanisme, par une trame à petits ronds portée au plan de zonage : la hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUzh11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect architectural adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- . tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- . l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- . les talutages et mouvements de terre apparents.

Les créations architecturales sont autorisées ainsi que :

- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre
- l'installation en façade (sans saillie) ou en toiture de systèmes d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables (en s'intégrant au maximum dans le pan de la toiture).
- les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Dispositions pour les clôtures :

Les clôtures doivent être constituées:

- Soit de murs pleins enduits
- Soit de murs bahuts constitués de murs enduits avec grille métallique
- Soit de grillages doublés de haies vives.

Les brandes et matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,50 mètre le long des voies et des espaces publics.
- 2,00 mètres le long des limites séparatives.

L'usage de matériaux tels que fils de fer barbelés et brande est interdit pour les clôtures le long des voies et des emprises publiques.

ZONE AUzh

ARTICLE AUzh12 : STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur, en particulier en ce qui concerne les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les dimensions des emplacements de stationnement seront au minimum d'une largeur de 2,50 mètres et d'une longueur de 5 mètres.

Il est exigé :

- Pour les logements : 1,5 places par logement.

L'arrondi du nombre de places exigibles se fera à l'entier supérieur.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et devront être réalisées avec des matériaux perméables.

Des aires de stationnement vélos doivent être prévues dans le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE AUzh13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les jardins sur rue devront être largement plantés.

Chaque arbre de haute tige supprimé devra être remplacé.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, un espace commun d'un seul tenant d'au moins 10% de la superficie de l'opération doit être affecté à la création d'un espace public de détente, enherbé et arboré.

Article AUzh14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article AUzh15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUzh16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

ZONE AUzx

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUzx

La zone AUzx correspond à la zone à urbaniser, destinée à l'accueil d'activités économiques, commerciales et de bureaux : ZAC de Margite.

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

ARTICLE AUzx1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation
2. Les installations et constructions à usage industriel
3. Les constructions à usage artisanal
4. Les constructions à usage de commerce de gros
5. Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
6. Les entrepôts non liés et nécessaires aux activités commerciales de la zone
7. Les dépôts de véhicules ou de matériaux de toute nature
8. Les habitations légères de loisirs
9. Les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs
10. Les parcs d'attractions

De plus :

- A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2) du Code de l'Urbanisme, par une trame à petits ronds portée au plan de zonage :
 1. toutes les constructions sont interdites
- Au-delà de la marge de recul à respecter (ligne rouge portée au plan de zonage) en limite Nord de la zone AUzx :
 2. toutes les constructions sont interdites

ARTICLE AUzx2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUzx3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies automobiles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Aucun accès direct n'est admis à la RD25 en dehors d'une unique voie desservant l'ensemble de la zone depuis l'échangeur.

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les principes d'accès et de desserte définis aux orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

ZONE AUzx

ARTICLE AUzx4 : RESEAUX

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

Il appartient aux aménageurs de réaliser les travaux intérieurs nécessaires à la desserte en assainissement collectif des projets en fonction des équipements publics existants en périphérie.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles pourra être subordonné à la mise en place d'un prétraitement et pourra faire l'objet d'une convention spéciale de déversement.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue, ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.

ARTICLE AUzx5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUzx6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- à moins de 35 mètres de l'axe de la RD 25
- à l'alignement ou à 2 mètres minimum de l'axe des autres voies et emprises publiques

Les postes de transformation peuvent être implantés en limite de propriété.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

ZONE AUzx

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique.

ARTICLE AUzx7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les principes définis aux orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

Par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les 2 limites séparatives
- Soit sur l'une des limites et en respectant de l'autre côté une distance minimale de 6 m
- Soit à 6 m au moins de chaque limite séparative

Pour les locaux techniques : ils pourront être implantés avec un recul minimum de 0,50 mètre.

Par rapport aux limites séparatives donnant sur la zone UC :

L'implantation en limite est interdite lorsqu'elle correspond à une limite avec un espace vert ouvert au public.

Le long des quartiers résidentiels existants au sud (zone UC) : les façades arrières des constructions doivent être implantées dans une bande de 5 à 10 m comptée depuis l'alignement (au-delà de la bande inscrite en espaces verts protégés au plan de zonage).

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage hydraulique, poste de transformation, pylône électrique, château d'eau, poste de refoulement, station de traitement des eaux ou lagunage, ...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique.

Article AUzx8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUzx9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximum des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE AUzx10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère par rapport à la configuration naturelle du sol, sans tenir compte des éléments techniques tels que cheminées, bouche d'aération, antennes...

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUzx11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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 dimension 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.

ZONE AUzx

A - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Constructions :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et aux perspectives naturels ou urbains.

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

L'aspect des constructions devra répondre à un double objectif :

- promouvoir des architectures simples et de qualité.
- accorder autant d'importance aux éléments bâtis qu'aux traitements paysagers des espaces extérieurs.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec l'ensemble des constructions.

Volumes :

Les espaces fonctionnels, d'accueil, bureaux, espace de vente liés à l'activité artisanale ou industrielle seront partie intégrante du bâtiment et seront traités avec les mêmes matériaux. Les volumes seront découpés en fonction des usages, à l'intérieur du volume général.

Il est interdit de souligner les volumes des bâtiments par des tubes néons

Matériaux :

Ils pourront être divers (bois, métal, verre, béton..), cette diversité devra être limitée sur un même bâtiment.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées. Les toitures deux pentes (pentes entre 28 et 30% pour les couvertures en tuiles; pente inférieures ou supérieures pour les autres matériaux) doivent respecter l'orientation du faîtage principal, mentionnée au plan de composition.

Pour les constructions en façade sur la RD 25 :

Les verres réfléchissants sont interdits en direction de la RD 25.

Tonalités et couleurs :

Les enduits maçonnés seront de ton pierre. Les bardages pourront adopter les couleurs bruns, beiges, verts, bleus mais suivant une tonalité mesurée.

La construction des locaux techniques liés au fonctionnement du site et à la gestion des réseaux devront être harmonisés avec le traitement architectural des bâtiments.

Les créations architecturales sont autorisées ainsi que :

- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre
- l'installation en façade (sans saillie) ou en toiture de systèmes d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables (en s'intégrant au maximum dans le pan de la toiture).
- les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Clôtures

En limites séparatives :

ZONE AUzx

- les clôtures doivent être composées de grillages à simple torsion de couleur verte, doublées par des haies vives d'essences variées locales, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m.

En limites donnant sur la RD 25 :

- les clôtures doivent être traitées de manière qualitative, en grillage rigide d'une hauteur de 2.00m sur support métallique de couleur s'harmonisant avec le paysage.
- Ces clôtures seront obligatoirement doublées par des haies vives d'essences variées locales (hauteur maximum de 2.00 m).

En limite sur l'espace public (clôtures sur rue) :

- En bordure de voie, les clôtures doivent être constituées de grillages et haies
- Les portails seront d'une hauteur égale à la hauteur de la clôture.
- Le traitement des parements doit être identique à celui des façades du même lot.
- Les portails peuvent être aménagés en recul de l'entrée charretière afin de permettre le stationnement d'attente des véhicules de livraison.

B - LES ESPACES LIBRES

Les espaces de stockage et de dépôt de matériaux devront être intégrés au projet, ou masqués des voies publiques et des clients, soit parce qu'ils seront positionnés à l'arrière des bâtiments, soit parce qu'ils seront cachés par des dispositifs de type murets ou clôtures, végétales ou non. Ces derniers devront alors être intégrés dans le parti paysager.

ARTICLE AUzx12 : STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur, en particulier en ce qui concerne les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les dimensions des emplacements de stationnement seront au minimum d'une largeur de 2,50 mètres et d'une longueur de 5 mètres.

Les installations pour le stationnement des véhicules et des vélos doivent correspondre aux besoins des constructions et des activités envisagées, être assuré en dehors des voies et espaces publics et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables.

ARTICLE AUzx13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sur rue devront être largement plantés. Chaque arbre de haute tige supprimé devra être remplacé.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places.

Article AUzx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE AUzx

Article AUzx15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUzx16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

ZONE 1AU et secteur 1AUe

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU et SECTEUR 1AUe

La zone 1AU et le secteur 1AUe sont des zones de réserve foncière pour une urbanisation à moyen-long terme.
Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une procédure de révision du PLU.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et utilisations sont interdites à l'exception de celles admises à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 1AU4 : RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

Article 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ZONE 1AU et secteur 1AUe

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

Article 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article 1AU15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Sans objet.

Article 1AU16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations **non nécessaires** à l'exploitation agricole ou forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif
- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A2 à l'exception, par dérogation aux dispositions de l'article L.123-8 du code de l'urbanisme : des constructions et installations liées aux exploitations agricoles ou forestières qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées et qui ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux paysages, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du Préfet et après consultation de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (article L.121-1 du code de l'urbanisme)
- les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, d'entrepôt
- Les terrains de camping, de caravanage,
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément, sur des terrains non bâtis
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux liés et indispensables à l'activité agricole ou forestière,
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux, les parcs et terrains de sport et de loisirs,
- Les dépôts de toute nature,
- Les caravanes isolées
- Les habitations légères de loisirs (maisons mobiles notamment) et les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations sur mats telles que les antennes et les éoliennes (les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent)
- Les parcs photovoltaïques

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

Les changements de destination et l'extension des bâtiments repérés au plan (par une étoile marron) à condition de ne pas nuire à l'activité agricole en place, dans le respect des dispositions de l'article L.151-11,2° (ancien article L.123-1-5) du Code de l'Urbanisme.

Peuvent être admises les extensions des constructions d'habitation à condition de :

- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- ne pas dépasser une hauteur de 6 mètres à l'égout en cas de surélévation ou, dans le cas où la construction initiale dépasserait cette hauteur, le faitage de la construction d'habitation.
- ne pas dépasser 30m² en emprise nouvelle.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme.

ZONE A

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies automobiles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie.

Les nouveaux accès directs aux déviations ou aux routes départementales sont interdits.

ARTICLE A4 : RESEAUX

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

A défaut, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être créé en l'absence du réseau et sous réserve qu'il permette le raccordement futur au réseau collectif.

En zone d'assainissement non collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement devra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et dont le projet aura été validé par le S.P.A.N.C de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue, ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

Dans ce cas, la traversée du trottoir se fera par une canalisation et un dalot en fonte.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place des dispositifs de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doit répondre à des distances réglementaires par rapport à la construction et aux limites parcellaires, impliquant des contraintes de superficie minimale de parcelles pour autoriser les permis de construire.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimum de 9m de l'axe des voies et emprises publiques.

Une autre implantation est admise dans les cas suivants pour :

- les extensions de constructions existantes implantées dans la marge de recul
- les installations et les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

ZONE A

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage hydraulique agricole, poste de transformation, pylône électrique, château d'eau, poste de refoulement, station de traitement des eaux ou lagunage, ouvrage de défense contre la mer, ...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ne pourra être inférieure à 5 mètres.

L'implantation en limite séparative est interdite si elle correspond à la limite séparative avec une autre zone du PLU.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites des Espaces Boisés Classés (à conserver, à protéger ou à créer).

Une autre implantation est admise dans les cas suivants :

- en cas d'extension ou de surélévation d'un immeuble existant, implanté dans la marge de recul,
- pour les installations et les constructions de service public ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage hydraulique agricole, poste de transformation, pylône électrique, château d'eau, poste de refoulement, station de traitement des eaux ou lagunage, ouvrage de défense contre la mer, ...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.

Article A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'extension des constructions existantes : les constructions doivent être jointives.

Pour les annexes aux habitations existantes : les constructions annexes (garage, abri jardin, piscine...), doivent être implantées à 5 m maximum de l'habitation existante.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les constructions à usage agricole :

- L'emprise au sol maximale ne doit pas dépasser 60 % de l'unité foncière.

2. Dans le cas d'extension des habitations existantes :

- l'emprise au sol de la partie en extension ne doit pas dépasser 25 % de l'emprise au sol de la construction existante, dans la limite de 30 m².

3. Pour les annexes aux habitations, les emprises au sol maximales autorisées sont :

- Abri jardin : 15 m²
- Garage : 20 m²
- Une piscine par entité foncière et par bâtiment d'habitation

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage agricole et forestier : il n'est fixé de règle.

Constructions à usage d'habitation : la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

ZONE A

Dans le cas d'extension des habitations existantes : la hauteur de la construction en extension ne peut pas être supérieure à celle de l'habitation existante.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les créations architecturales sont autorisées ainsi que :

- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre
- l'installation en façade (sans saillie) ou en toiture de systèmes d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables (en s'intégrant au maximum dans le pan de la toiture).
- les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Les volumes seront simples. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Le noir, les teintes claires (blanc pur,...) ou vives sont donc interdites. La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique.

Pour les toitures, les matériaux d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdits. La tuile creuse en terre cuite sera préférée à tout autre matériau.

Les aires de stockage et de dépôts devront rester masquées depuis les voies départementales ou communales.

Dispositions pour les clôtures :

- Les clôtures seront en harmonie avec les sites qu'elles accompagnent.
- Les clôtures pourront être en pierres de pays, en bois ou en grillage tendu sur des poteaux bois.
- Les clôtures de protection pour les animaux sont autorisées.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le projet d'aménagement devra prévoir un traitement paysager incluant des plantations d'arbustes ou d'arbres en nombre en bordure des emprises publiques.

Des rideaux de végétation épaisse, utilisant plusieurs essences, doivent être plantés afin de masquer les dépôts.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme.

Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article A15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE A

Article A16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE N et secteurs Na, Nd, Ne, Nm, Nz

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N et SECTEURS Na, Nd, Ne, Nm, Nz

La zone N correspond à la zone naturelle à protéger en raison de son caractère naturel ou forestier, de leur qualité paysagère ou de la présence d'un risque. Elle couvre notamment le riveau de Chenaumoine, bordé de ripisylves.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- Secteur Na : correspond aux constructions démontables destinées à l'animation et la restauration sur la plage
- Secteur Nd : correspond à l'ancienne décharge à réhabiliter
- Secteur Ne : correspond au secteur de gestion des eaux pluviales : lagunage de Pouzeau
- Secteur Nm : correspond aux secteurs de maraîchage
- Secteur Nz : correspond aux aires de desserte, paysagères et de gestion du pluvial sur les ZAC de Margite et des Moulins

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Sur l'ensemble de la zone N et secteurs les dispositions des articles L. 121-16 et L.121-17 (bande littorale) du code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et utilisations sont interdites à l'exception de celles admises à l'article N2.

Sur l'ensemble de la zone N et secteurs les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 s'appliquent.

Sont interdits :

1. dans le secteur Na, les changements de destination des installations, toutes installations et constructions (autres que démontables) non liées à la plage
2. dans le secteur Ne : toutes les installations, aménagements et constructions non nécessaires à la gestion des eaux pluviales
3. dans le secteur Nm, toutes les constructions ou installation nouvelle, à l'exception des cabanes de jardin liées à l'activité maraîchère sous conditions (article N2)
4. dans le secteur Nz : toutes les constructions autres que celles indispensable aux infrastructures, réseaux, sécurité de la zone

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble de la zone N et secteurs les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans la zone N et secteurs :

Peuvent être admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment :
 - o les travaux d'infrastructure portuaire
 - o les travaux d'infrastructure routière, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées

ZONE N et secteurs Na, Nd, Ne, Nm, Nz

- les extensions des constructions à usage d'habitation régulièrement autorisées à condition :
 - o de ne pas dépasser une hauteur de 6m à l'égout en cas de surélévation ou, dans le cas où la construction initiale dépasserait cette hauteur, le faitage de la construction d'habitation
 - o de ne pas dépasser 30m² en emprise nouvelle par rapport à l'emprise régulièrement autorisée à la date d'approbation du présent règlement
- les annexes dans une emprise maximale cumulée de 50 m², sauf dans les zones soumises aux risques où les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.
- l'adaptation, la réfection et la mise aux normes des constructions régulièrement autorisées

Dans le secteur Na :

- o l'adaptation et la réfection des installations et constructions régulièrement autorisés à condition qu'elles demeurent démontables

Dans le secteur Nd :

- o les travaux, affouillements et exhaussements nécessaires à la dépollution et à la remise en état du site
- o les installations et dépôts de matériaux inertes liés à une déchetterie

Dans le secteur Nm uniquement, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition :

- o d'être nécessaire à une activité maraîchère (notamment les serres sous bâches)
- o d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel
- o pour les cabanes de jardin, de ne pas dépasser 10 m² d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 (ancien article 130-1) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies automobiles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

Les nouveaux accès directs aux déviations ou aux routes départementales sont interdits.

Les chemins piétons et pistes cyclables doivent être ouverts au public.

Dans le secteur Nm, les voies et cheminements ne devront être ni cimentés, ni bitumés, et être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

ARTICLE N4 : RESEAUX

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

ZONE N et secteurs Na, Nd, Ne, Nm, Nz

A défaut, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être créé en l'absence du réseau et sous réserve qu'il permette le raccordement futur au réseau collectif.

En zone d'assainissement non collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement devra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et dont le projet aura été validé par le S.P.A.N.C de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue, ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

Dans ce cas, la traversée du trottoir se fera par une canalisation et un dalot en fonte.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place des dispositifs de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doit répondre à des distances réglementaires par rapport à la construction et aux limites parcellaires, impliquant des contraintes de superficie minimale de parcelles pour autoriser les permis de construire.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone N :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale.

Une autre implantation est admise dans les cas suivants :

- en cas d'extension ou de surélévation d'un immeuble existant, implanté dans la marge de recul ou à l'alignement,
- pour les installations et constructions de service public ou d'intérêt général lorsque cela est justifié par des contraintes techniques.

Dans le secteur Na :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement
- Soit à 2 m minimum de l'alignement

Dans le secteur Nd :

Sans objet.

Dans le secteur Nm :

- les constructions doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage hydraulique agricole, poste de transformation, pylône électrique, château d'eau, poste de refoulement, station de traitement des eaux ou lagunage, ouvrage de défense contre la mer, ...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.

ZONE N et secteurs Na, Nd, Ne, Nm, Nz

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

L'implantation en limite séparative est interdite lorsqu'elle correspond à une limite avec un cours d'eau, une falaise, une plage, une promenade ou un Espace Boisé Classé.

Une autre implantation est admise dans les cas suivants :

- en cas d'extension ou de surélévation d'un immeuble existant, implanté dans la marge de recul, l'extension pourra dans ce cas, s'aligner à la construction existante
- pour les installations et les constructions de service public ou d'intérêt collectif,

Dans le secteur Na :

Les constructions doivent être édifiées soit en limite, soit à une distance minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur Nd :

Sans objet.

Dans le secteur Nm :

Les cabanes de jardin, les serres pourront être implantées à une distance minimale de 1,50 m de la limite la plus proche.

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage hydraulique agricole, poste de transformation, pylône électrique, château d'eau, poste de refoulement, station de traitement des eaux ou lagunage, ouvrage de défense contre la mer, ...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.

Article N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Na :

L'emprise des constructions existantes ne pourra être augmentée.

Dans le cadre de démolition les nouvelles constructions devront être démontables. Leur emprise au sol ne pourra excéder celles des constructions démolies.

Dans le secteur Nd :

Sans objet (emprise = 0).

Dans le secteur Nm :

Les cabanes de jardin autorisées sont limitées à 10 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol maximale des serres est limitée à 10 % de l'unité foncière.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 4 mètres, à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure peut être admise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

ZONE N et secteurs Na, Nd, Ne, Nm, Nz

Dans le secteur Na :

La hauteur maximale hors tout ne doit pas dépasser 3,10 m

Dans le secteur Nd :

Sans objet

Dans le secteur Nm :

Les cabanes de jardin autorisées sont limitées à 2,50 m de hauteur maximale.
Les serres sous bâches sont limitées à 4 m de hauteur maximale

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et unité d'aspect et de matériaux.

Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels.

Les créations architecturales sont autorisées ainsi que :

- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre
- l'installation en façade (sans saillie) ou en toiture de systèmes d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables (en s'intégrant au maximum dans le pan de la toiture).
- les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

L'emploi de couleurs vives est interdit excepté pour des travaux de ravalement sur des constructions anciennes de style balnéaire, pour retrouver le décor d'origine.

Dispositions pour les clôtures :

Seules sont autorisées les clôtures avec piquets bois, lisses bois ou grillage pour une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures en brande ou en panneaux d'aspect béton ou plastique ainsi que les murs de clôture sont interdits. Les clôtures agricoles, les barrières en bois (aux barres espacées) ou les fossés sont à privilégier.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur, en particulier en ce qui concerne les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Dans la zone N, sauf secteurs Na, Nd, Ne, Nm, Nz :

Les arbres ou ensembles végétaux remarquables identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2°) du code de l'urbanisme sont à conserver.

Leur suppression ne sera admise que pour raison sanitaire ou pour ouverture de l'accès à la propriété (s'il est dûment démontré qu'aucun autre accès n'est possible),

et à condition d'apporter la preuve du remplacement du même nombre d'arbres d'essences locales sur la propriété.

ZONE N et secteurs Na, Nd, Ne, Nm, Nz

La minéralisation du sol au droit des espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2°) du code de l'urbanisme portés au plan est interdite, sauf stabilisation du sol pour les accès et les clôtures.

La vocation des espaces dépourvus de végétation arborée et couverts par la trame des espaces verts identifiée au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2°) du code de l'urbanisme est d'être conservée plantée.

Les arbres abattus seront remplacés soit par la plantation d'un arbre de même essence sur l'unité de propriété. Pour les feuillus, une circonférence de 8/10 minimum sera exigée. Pour les conifères, une hauteur minimum de 1,50 mètre sera exigée.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige et d'essence locale pour 100m² de terrain libre.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places. Les plants auront une hauteur minimum de 2 mètres.

Les marges de recul doivent être maintenues en espaces verts ou plantées.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme.

Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article N15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

Article N16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE NL et SECTEUR NLcu

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL ET AU SECTEUR NLcu

La zone NL correspond aux campings contigus de Saint Georges de Didonne.

Le secteur NLcu correspond aux campings non contigus à la partie agglomérée de Saint Georges de Didonne, en coupure d'urbanisation et soumis au risque feux de forêts.

Les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 (bande littorale) du code de l'urbanisme s'appliquent.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE NL1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et utilisations sont interdites à l'exception de celles admises à l'article NL2.

ARTICLE NL2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone NL à l'exception du secteur NLcu, sont admis, à condition d'être nécessaire à l'exploitation ou à l'amélioration des sites d'hébergements touristiques autorisés à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants et à condition de ne pas étendre la superficie des campings dans les espaces soumis aux risques naturels :

- l'aménagement d'aire naturelle ou de terrain de camping permettant une extension maximale de 25% de la capacité d'hébergement existante à la date d'approbation du PLU
- l'aménagement, le changement de destination, la reconstruction et l'extension limitée à 20% en une seule fois de l'emprise au sol des constructions existantes régulièrement autorisées
- les travaux d'aménagements des sols et l'implantation d'ouvrages sont admis à condition, dans le cas d'aménagements de sols, d'être réalisés en matériaux légers (ni cimentés, ni bitumés) sauf nécessité technique dans les cas suivants :
 - pour répondre à des besoins d'amélioration sanitaire ou de sécurité rendus nécessaires par la réglementation ou par le fonctionnement des services publics
 - pour permettre l'implantation des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif
 - pour répondre à des besoins de mise aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Dans le secteur NLcu, sont admis, à condition d'être nécessaire à l'exploitation ou à l'amélioration des sites d'hébergements touristiques autorisés à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas augmenter les capacités d'accueil d'hébergement, à condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants et à condition de ne pas étendre la superficie des campings dans les espaces soumis aux risques naturels :

- Les aménagements sans durcissement, ni imperméabilisation des sols, ni extension,
- La mise aux normes des installations existantes à la date d'approbation du PLU
- La démolition, reconstruction dans la limite de l'emprise du bâtiment existant

Dans la zone NL et le secteur NLcu, peuvent également être admis à condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants et aux espaces protégés :

- les aménagements nécessaires à l'entretien des espaces naturels et boisés
- les aménagements hydrauliques présentant un intérêt général
- l'installation de clôtures

ZONE NL et SECTEUR NLcu

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 (ancien article 130-1) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NL3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies automobiles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

Les nouveaux accès directs aux déviations ou aux routes départementales sont interdits.

Les chemins piétons et pistes cyclables doivent être ouverts au public.

Dans le secteur NR, les voies et cheminements ne devront être ni cimentés, ni bitumés, et être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel

ARTICLE NL4 : RESEAUX

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

A défaut, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être créé en l'absence du réseau et sous réserve qu'il permette le raccordement futur au réseau collectif.

En zone d'assainissement non collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement devra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et dont le projet aura été validé par le S.P.A.N.C de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue, ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

Dans ce cas, la traversée du trottoir se fera par une canalisation et un dalot en fonte.

ARTICLE NL5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place des dispositifs de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doit répondre à des distances réglementaires par rapport à la construction et aux limites parcellaires, impliquant des contraintes de superficie minimale de parcelles pour autoriser les permis de construire.

ZONE NL et SECTEUR NLcu

ARTICLE NL6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale.

Une autre implantation est admise dans les cas suivants :

- en cas de restauration ou de surélévation d'un immeuble existant, implanté dans la marge de recul ou à l'alignement,
- pour les installations et constructions de service public ou d'intérêt général lorsque cela est justifié par des contraintes techniques.

ARTICLE NL7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 m de la limite séparative.

Une autre implantation est admise dans les cas suivants :

- en cas de restauration ou de surélévation d'un immeuble existant, implanté dans la marge de recul,
- pour les installations et les constructions de service public ou d'intérêt collectif,

Article NL8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NL9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise des constructions ne pourra pas être augmentée de plus de 20% en zone NL.

ARTICLE NL10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 4 mètres, à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.
- pour les installations de jeux et de sports

ARTICLE NL11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels.

Les créations architecturales sont autorisées ainsi que :

- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre
- l'installation en façade (sans saillie) ou en toiture de systèmes d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables (en s'intégrant au maximum dans le pan de la toiture).
- les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

L'emploi de couleurs vives est interdit excepté pour des travaux de ravalement sur des constructions anciennes de style balnéaire, pour retrouver le décor d'origine.

ZONE NL et SECTEUR NLcu

Dispositions pour les clôtures :

Seules sont autorisées les clôtures avec piquets bois, lisses bois ou grillage pour une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures en brande ou en panneaux d'aspect béton ou plastique ainsi que les murs de clôture sont interdits. Les clôtures agricoles, les barrières en bois (aux barres espacées) ou les fossés sont à privilégier.

ARTICLE NL12 : STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur, en particulier en ce qui concerne les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables.

ARTICLE NL13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout abattage d'arbres est soumis à demande écrite auprès du service urbanisme-environnement.

Les arbres abattus seront remplacés soit par la plantation d'un arbre de même essence sur l'unité de propriété. Pour les feuillus, une circonférence de 8/10 minimum sera exigée. Pour les conifères, une hauteur minimum de 1,50 mètre sera exigée.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige et d'essence locale pour 100m² de terrain libre.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places. Les plants auront une hauteur minimum de 2 mètres.

Les arbres ou ensembles végétaux remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2°) du code de l'urbanisme sont à conserver. Leur suppression ne sera admise qu'en cas de risque, à la condition d'apporter la preuve de son remplacement par un arbre de même essence sur l'unité de propriété.

La minéralisation du sol au droit des espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2°) du code de l'urbanisme portés au plan est interdite, sauf stabilisation du sol pour les accès et les clôtures. La vocation des espaces dépourvus de végétation arborée et couverts par la trame des espaces verts identifiée au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2°) du code de l'urbanisme est d'être conservée plantée.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 (ancien article L.130-1) du Code de l'Urbanisme.

Article NL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article NL15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

Article NL16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE NR

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NR

La zone NR correspond à l'espace naturel remarquable au titre de la loi Littoral.

Les dispositions des articles R.121-5, L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE NR1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NR2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositions des articles R.121-5, L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE NR3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies et cheminements ne devront être ni cimentés, ni bitumés, et être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE NR4 : RESEAUX

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

A défaut, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être créé en l'absence du réseau et sous réserve qu'il permette le raccordement futur au réseau collectif.

En zone d'assainissement non collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement devra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et dont le projet aura été validé par le S.P.A.N.C de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

Eaux pluviales

ZONE NR

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue, ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

Dans ce cas, la traversée du trottoir se fera par une canalisation et un dalot en fonte.

ARTICLE NR5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place des dispositifs de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doit répondre à des distances réglementaires par rapport à la construction et aux limites parcellaires, impliquant des contraintes de superficie minimale de parcelles pour autoriser les permis de construire.

ARTICLE NR6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

ARTICLE NR7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 m des limites séparatives.

Une autre implantation est admise en cas de restauration ou de surélévation d'un immeuble existant, implanté dans la marge de recul.

Article NR8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NR9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NR10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NR11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les créations architecturales sont autorisées ainsi que :

- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre
- l'installation en façade (sans saillie) ou en toiture de systèmes d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables (en s'intégrant au maximum dans le pan de la toiture).
- les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Les clôtures en brande, en grillage souple ou en panneaux d'aspect béton ou plastique ainsi que les murs de clôture sont interdits. Les clôtures agricoles, les barrières en bois (aux barres espacées) ou les fossés sont à privilégier.

ZONE NR

ARTICLE NR12 : STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur, en particulier en ce qui concerne les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les aires de stationnement ne doivent être ni cimentées ni bitumées. Elles devront être réalisées avec des matériaux perméables.

ARTICLE NR13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres ne devront être ni bitumés ni cimentés.

Tout abattage d'arbres est soumis à demande écrite auprès du service urbanisme-environnement.

Les arbres de haute tige ne pourront être abattus excepté :

- sur l'emplacement des constructions à édifier et sur celui des allées à ouvrir. En conséquence, un état de la végétation existant accompagné d'un relevé topographique sera joint à chaque demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, permis de lotir,...).
- pour leur remplacement pour raison sanitaire

Les arbres abattus seront remplacés soit par la plantation d'un arbre de même essence sur l'unité de propriété. Pour les feuillus, une circonférence de 8/10 minimum sera exigée. Pour les conifères, une hauteur minimum de 1,50 mètre sera exigée.

La plantation de thuyas ou de cyprès est interdite

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige et d'essence locale pour 100m² de terrain libre.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places. Les plants auront une hauteur minimum de 2 mètres.

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Article NR14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article NR15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Il n'est pas fixé de règle.

Article NR16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

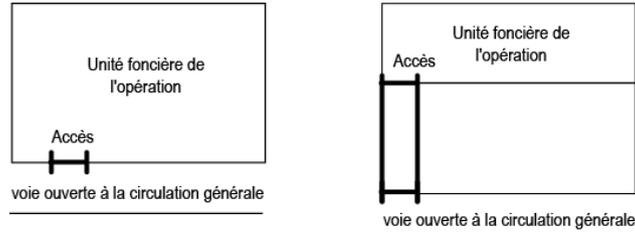
Il n'est pas fixé de règle.

LEXIQUE

Accès

Correspond à un passage privé, non ouvert à la circulation générale, permettant aux véhicules de pénétrer sur l'unité foncière de l'opération. Il correspond soit à la limite parcellaire, matérialisé ou non par un portail ou un porche, soit à l'espace sur lequel existe une servitude de passage.

Tout terrain sans accès, 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.



Acrotère

Muret placé à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment, permettant le relevé d'étanchéité.

Adaptation (travaux d')

Modification mineure d'une construction - hors implantation, emprise et hauteur - permettant d'améliorer en particulier la sécurité des personnes, l'hygiène, l'éclairage, l'isolation, l'accessibilité de la construction, sans changement de destination principale de la construction.

Adaptations mineures (au PLU)

Circonstances où la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent motiver la décision de l'autorité compétente en matière d'urbanisme d'admettre un faible degré d'écart du projet par rapport aux règles.

Alignement

Désigne soit :

- la limite entre l'unité foncière privée et l'emprise publique, déterminée ou non par un plan général d'alignement (cf. liste et plans de servitudes d'utilité publique)
- la limite de fait entre l'unité foncière privée et l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale
- la limite d'un emplacement réservé, figurant aux documents graphiques, prévu pour la création ou l'élargissement d'une voie, d'une place, d'un chemin.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique

Le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et en retrait de la façade d'au moins 2 mètres

Bardage

Tout revêtement de façade mis en place par fixation mécanique sur une ossature.

Changement de destination

Consiste à modifier la fonction de la construction vers une autre destination prévue à l'article R 131-35 (ancien article R123-9) du code de l'urbanisme.

Chaussée

Partie d'une voie aménagée pour la circulation des véhicules

Constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Il s'agit notamment des constructions et installations nécessaires :

- à la mise en œuvre des missions de service public des communes, établissements de coopération intercommunale, départements et régions
- pour le fonctionnement des réseaux et services urbains
- aux services d'accueil et de transport du public (routier, portuaire...)
- pour la protection des populations et le fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation)
- aux services de santé et d'action sociale tels que hôpitaux, cliniques, centre de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- aux établissements définis à l'article R351-55 du code de la Construction et de l'Habitation (foyer-logement)
- aux services d'enseignement (maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel)
- aux services culturels (salle de spectacle, musée...)
- aux services des cultes

Dérogations (au PLU)

Seuls 4 cas permettent à l'autorité compétente en matière d'urbanisme de déroger aux règles :

- dérogation accordée pour la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du PLU (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturelles et à la réparation des dommages, art. 51)
- dérogation pour permettre la restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU (loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit, art. 9 III)
- dérogation pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, art. 4)
- dérogations introduites à l'article L.152-6 (ancien article L123-5-1) du code de l'urbanisme pour les constructions destinées à l'habitation

Egout du toit

Limite basse d'une toiture en pente où ruisselle l'eau de pluie

Emprise au sol

Défini à l'article R420-1 du code de l'urbanisme : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Espaces libres

Superficie de l'unité foncière non comprise dans l'emprise au sol des constructions, y compris les reculs par rapport à l'alignement, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules.

Espaces verts

Surfaces de l'unité foncière faisant l'objet d'un traitement végétal composé de plantations, de surfaces engazonnées, d'arbres ou de bosquets...

Les aires de stationnement et les circulations des véhicules ne sont pas des espaces verts.

Façade

Face verticale d'un bâtiment à l'exclusion des parties enterrées.

Hauteur maximale

Hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la façade la plus haute mesurée à compter du sol naturel à la date du dépôt du projet.

Limite séparative

Toute limite d'une unité foncière qui n'est pas un alignement

Limités séparatives de fond de terrain

Limites qui ne sont pas latérales

Recul - retrait

Distance séparant une construction de l'alignement ou d'une limite séparative

Réfection (travaux de)

Modification majeure des espaces intérieurs de la construction ou remplacement, consolidation, remise en état des éléments de structure de la construction ne modifiant pas son implantation, son emprise ou sa hauteur et ne changeant pas la destination principale de la construction.

Terrain

Correspond à la superficie d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, incluant les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte.

Terrain naturel

Correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Voie ouverte à la circulation générale

Voie, publique ou privée, ne faisant pas l'objet d'interdiction d'accès du public.

ANNEXE 3.1 - ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 (ancien article L.123-1-5- III, 2°) DU CODE DE L'URBANISME

ANALYSE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

Démarche :

- **Inventaire CAUE 2006**

Avec l'aide du C.A.U.E de Charente-Maritime, la commune a essayé d'apprécier la valeur historique et esthétique de son patrimoine.

Un reportage sur le terrain, a permis de réaliser un état des lieux et conduit à opérer une sélection puis une identification des constructions. L'évaluation tient compte de la qualité architecturale des éléments bâtis, environnementale, des limites parcellaires sur rue ou encore de l'impact visuel. Il n'y a pas de hiérarchisation entre les éléments repérés. Le patrimoine trop dégradé n'a pas été retenu.

Edifices antérieurs à la seconde moitié du XIXe siècle

Il s'agit du patrimoine lié aux propriétés bourgeoises ou agricoles, des constructions emblématiques non protégées au titre des monuments historiques ou des petits éléments du paysage urbain ou agricole tels que puits, lavoirs, caniveaux... Ils sont d'autant plus rares dans les communes en bordure d'océan que la pression balnéaire a été et est forte, que la déprise agricole a fait disparaître les exploitations et que les bombardements de la seconde guerre mondiale en ont détruits d'autres. Leur intérêt réside plus dans la possibilité qu'ils donnent de laisser lire l'histoire de la commune que dans leur qualité strictement architecturale.

Edifices de la seconde moitié du XIXème siècle et des vingt premières années du XXè siècle

Il s'agit d'ouvrages liés à l'architecture des bains de mer et à la villégiature. La construction s'implante sur la parcelle, en s'éloignant des limites séparatives et de la rue. L'extravagance exulte sur les villas nouvelles du bord de mer ; les nouveaux codes s'instaurent (belvédère pour voir la mer, balcon en galerie, végétation exotique...). Un certain nombre de courants stylistiques et d'archétypes architecturaux apparaissent : architecture de chalets, architecture monumentale, cottages.

- ❖ Le chalet et variation autour de ce thème : le plus souvent composé de matériaux fragiles comme le bois et la brique ; le chalet en dur avec mur sur pignon sous avant-toit en façade. Le chalet offre un plan de base d'une certaine régularité qui peut être enrichi par quelques saillies extérieures. Les éléments de décor restent principalement le bois découpé, les fermes débordantes et leur traitement (faux entrails, aisseliers complexes, lambrissage...), le jeu des matériaux (bois et brique, brique et pierre...). Il se décline aussi sur des modèles exotiques ou régionalistes du type pagode extrême-orientale, villa à ossature de bois... ou en ré-interprétation des typologies basque, normande ou bretonne.
- ❖ La construction monumentale et variations autour du castel : asymétrie du plan, irrégularité des masses, diversité du couverture, occupation du toit (lucarne), multiplication des murs-pignons et des redents, présence d'une tour, de tourelles ou d'échauguettes. Ces architectures monument font appel à plusieurs références : ordre néo-classique, néo-gothique, style renaissance...
- ❖ Le cottage de tradition régionale ou britannique : le cottage britannique est coquet, en brique, écrasé par un toit imposant et débordant avec un pignon retourné perpendiculaire sur la façade, doté d'un oriel. Le cottage régionaliste change de volume et de matériaux : le toit moins pentu se couvre de tuiles ; les murs sont constitués de moellons bruts appareillés en opus incertum, mais ils peuvent aussi être enduits.
- ❖ L'influence de l'Art Nouveau et de l'Art Déco est faible. Elle se rencontre essentiellement sur les détails d'architecture (menuiserie, ferronnerie, modillon de façade...).

Edifices des années 1930, de la période de la reconstruction jusqu'aux années 70

Ils sont essentiellement constitués de villas. Les plots et les ensembles urbains de centre-ville qui marquent une volonté urbaine sur la ville de Royan sont absents sur les communes limitrophes.

- ❖ Les villas s'inscrivant dans les grandes orientations du Mouvement Moderne : façade libre, fenêtre en longueur, pilotis libérant le sol, toit en terrasse ou en contre-pente, jeu de couleurs et des matières sur un bâtiment de base blanc et lisse, jeu des ombres et de la lumière par

l'utilisation des brise-soleil et des claustras, des encadrements et des auvents, effets plastiques des escaliers extérieurs, des porches et des soubassements..., travail incessant sur la ferronnerie et la serrurerie employées dans les garde-corps, les portes et sur la mise en œuvre des pavés de verre et des canons de lumière.

- ❖ Les maisons de ville implantées en limites séparatives se déclinent uniquement sur la façade rue, les références de la villa : encadrement de façade, rez-de-chaussée en soubassement, escalier extérieur, mise en couleur de ces différents éléments...

Référence	Localisations
1.	8 avenue des Amazones
2.	11 avenue des Amazones
3.	3 rue Autrusseau
4.	Café des Bains
5.	49 rue Louis Barthou
6.	2 avenue Georges Baud
7.	3 avenue Georges Baud
8.	17 avenue Georges Baud
9.	154 boulevard de la Côte de Beauté
10.	162 boulevard de la Côte de Beauté
11.	182 boulevard de la Côte de Beauté
12.	186 boulevard de la Côte de Beauté
13.	194 boulevard de la Côte de Beauté
14.	16 avenue Joseph Beteille
15.	4 passage du Coca
16.	6 rue Henri Collignon
17.	1 avenue de Cordouan
18.	5 avenue de Cordouan
19.	14 avenue de Cordouan
20.	16 avenue de Cordouan
21.	126 boulevard de la Corniche
22.	144 boulevard de la Corniche
23.	4 rue des Courlis
24.	2 rue de la Crête
25.	Château d'eau, impasse de la Crête
26.	7 avenue Hector Dufranne
27.	15 avenue Hector Dufranne
28.	2 avenue des Dunes
29.	24 avenue des Frégates
30.	Boulevard du Général Frénak - sentier de la corniche
31.	35 boulevard du Général de Gaulle
32.	37 boulevard du Général de Gaulle
33.	8 rue Jarousseau
34.	23 rue Jarousseau
35.	2 avenue de Cordouan
36.	36 avenue de l'Océan
37.	96 boulevard de Lattre de Tassigny
38.	Le temple 65 avenue Edmond Mocqueris
39.	11 ter rue du Maréchal Leclerc
40.	15 rue du maréchal Leclerc
41.	La Clé des Champs 17 avenue Leclerc
42.	5 rue des Lilas
43.	8 et 10 rue du Marché
44.	9 rue du Marché

Référence	Localisations
45.	12 rue du Marché
46.	14 rue du Marché
47.	1 avenue Mestreau
48.	3 avenue Mestreau
49.	4 avenue Mestreau
50.	5 avenue Mestreau
51.	6 avenue Mestreau
52.	2 boulevard Michelet
53.	3 boulevard Michelet
54.	4 boulevard Michelet
55.	5 boulevard Michelet
56.	19 boulevard Michelet
57.	15 allée des Mimosas
58.	Bois Mocqeris (BD 159-374-472)
59.	Square du 11 novembre et du 8 mai
60.	Œillet des Pins - avenue de Suzac
61.	1 avenue Eugène Pelletan
62.	4 avenue Eugène Pelletan
63.	5 avenue Eugène Pelletan
64.	9 avenue Eugène Pelletan
65.	10 avenue Eugène Pelletan
66.	11 avenue Eugène Pelletan
67.	12 avenue Eugène Pelletan
68.	17 avenue Eugène Pelletan
69.	19 avenue Eugène Pelletan
70.	20 avenue Eugène Pelletan
71.	33 avenue de la Grande Plage
72.	39 avenue de la Grande Plage
73.	40 avenue de la Grande Plage
74.	1 rue du Polu
75.	4 rue du Port
76.	18 rue du Port
77.	52 rue du Port
78.	53 rue du Port
79.	54 rue du Port
80.	56 rue du Port
81.	58 rue du Port
82.	21 rue de la République
83.	23 rue de la République
84.	15 avenue de la Roche Blanche
85.	6 avenue du Rond Point
86.	5 avenue des Sables
87.	7 rue du Soleil Couchant
88.	47 avenue de Suzac
89.	87 avenue de Suzac
90.	104 avenue de Suzac
91.	112 bis avenue de Suzac
92.	Syndicat d'Initiative
93.	4 rue des Tourterelles
94.	6 rue Felix Vieuille

• **Inventaire général 2014**

Saint-Georges-de-Didonne a fait l'objet d'un inventaire de son patrimoine, dans le cadre de « l'Inventaire de l'Estuaire de la Gironde », inventaire général du patrimoine culturel des communes riveraines de l'estuaire, mené depuis 2010 conjointement par les régions Poitou-Charentes et Aquitaine sur leurs territoires respectifs.

L'opération a consisté à recenser et étudier les biens culturels qui constituent le patrimoine d'un territoire, de l'Antiquité aux années 1960 : les paysages, l'habitat, les bâtiments religieux, les châteaux, les objets mobiliers, les traditions orales...

Chacun des éléments étudiés (grâce à l'observation sur le terrain, les témoignages recueillis et les recherches dans les archives) fait l'objet d'un dossier documentaire illustré, accessible à tous.

Retrouvez toutes ces informations :

- dans les mairies des communes étudiées
- sur Internet : www.inventaire.poitou-charentes.fr/operations/estuaire-de-la-gironde et, pour l'Aquitaine : www.inventaire.aquitaine.fr
- au centre régional de documentation du patrimoine de Poitou-Charentes
102 Grand'Rue à Poitiers - Tél : 05 49 36 30 07

L'inventaire du patrimoine de la commune de Saint-Georges-de-Didonne a été réalisé de février à septembre 2014. Il a permis d'identifier 464 éléments du patrimoine (maisons et villas, bâtiments publics, centres-de-vacances, etc.), illustrés par 1474 images.

Composante de l'agglomération royannaise, la commune est très marquée par son histoire balnéaire et fourmille ainsi de villas à l'architecture vive et colorée. La commune renferme aussi des témoignages de son histoire portuaire, rurale, agricole et forestière. L'enquête d'inventaire a permis de mettre en évidence cette diversité, aujourd'hui masquée par l'emprise urbaine, pour mieux la valoriser.

L'identification au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme n'a pas retenu l'ensemble des 464 éléments recensés mais a retenu les éléments repérés et étudiés (excepté concessions, tombeaux, enclos funéraire, chapelle, carré militaire du cimetière ainsi que la Maison dite Solitude - détruite - et le Château de Didonne -détruit), ayant fait l'objet d'un dossier documentaire.

Eléments repérés

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046064	Villas, série de 2	la Crête - 54 et 56 rue du Port	BI 176 et 177
IA17046065	Maison dite les Roches	la Crête - 58 rue du Port	BI 513 1837 D 507
IA17046066	Maison	la Crête - 59 rue du Port	BH 19
IA17046067	Maison	le Bourg - 23 rue de la République	BD 191
IA17046068	Maison	le Bourg - 71 rue Mocqueris	BD 540
IA17046069	Maison dite Quand-Même	le Bourg - 15 rue Jean-Pierre-Coulon	BD 168
IA17046070	Maison dite Marianne	le Bourg - 23 B rue Jean-Pierre-Coulon	BD 176
IA17046071	Maison dite Paulette	le Bourg - 41 rue du Pasteur Jarousseau	BD 191 sud
IA17046072	Maison	le Bourg - 21 rue de la République 43 rue du Pasteur Jarousseau	BD 192
IA17046073	Maison dite Violetta	le Bourg - 39 rue du Pasteur Jarousseau	BD 185
IA17046074	Maison dite Fantaisie	le Bourg - 31 rue du Pasteur Jarousseau	BD 457
IA17046077	Maison, magasin de commerce	le Bourg - 2 rue du Général De Gaulle	BE 526
IA17046078	Maison dite Cynos	le Bourg - 56 bis rue de la République	BE 546
IA17046079	Maison	le Bourg - 9 rue du Marché	BE 1105
IA17046080	Maison dite Maurice	le Bourg - 5 rue du Marché	BE 577
IA17046081	Maison dite Graziella	le Bourg - 11 ter rue du Maréchal Leclerc	BE 1042
IA17046082	Maison dite Deo Gratias, presbytère	le Bourg - 13 rue du Maréchal Leclerc	BE 606
IA17046085	Maison	le Bourg - 29 rue du Maréchal Leclerc	BE 615
IA17046086	Maisons jumelles dites Ciboulette et Fadette	le Bourg - 47 rue Pierre-et-Marie-Curie	BE 382
IA17046088	Maison	le Bourg - 19 rue du Général De Gaulle	BE 439

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046089	Maison	le Bourg - 20 rue du Général-De-Gaulle	BE 444
IA17046091	Café le Commerce	le Bourg - 20 rue du Maréchal-Foch	BE 386
IA17046092	Maison dite Hélène	le Bourg - 2 rue d'Alger	BE 573
IA17046097	Maison dite Pour-Qui	le Bourg - 5 rue Carnot	BE 1115
IA17046098	Maison dite Gui-Guite	le Bourg - 13 rue du Général De Gaulle	BE 532
IA17046099	Maison	le Bourg - 29 rue de la République	BD 90
IA17046100	Maisons, magasins de commerce	le Bourg - 35, 37 et 39 rue de la République	BD 86, 87 et 504
IA17046101	Maison	le Bourg - 4 impasse de la République	BD 73
IA17046102	Maison, magasins de commerce	le Bourg - 53 et 55 rue de la République	BD 69 et 70
IA17046103	Maison, magasin de commerce	le Bourg - 51 rue de la République	BD 71
IA17046108	Maison, café	le Bourg - 67 rue de la République	BD 58
IA17046109	Maison dite Madeleine	le Bourg - 8 rue Autrusseau	BD 60
IA17046110	Maison dite Berceuse	le Bourg - 6 rue Autrusseau	BD 127
IA17046111	Maison	le Bourg - 8 et 8 bis boulevard Michelet	BD 560 et 114
IA17046112	Maison	le Bourg - 6 boulevard Michelet	BD 114
IA17046113	Maisons jumelles	le Bourg - 2 et 4 boulevard Michelet	BD 110 et 111
IA17046114	Maison dite l'Etoile	le Bourg - 3 rue du Pasteur Jarousseau	BD 109
IA17046115	Maison dite Wega	Saint-Georges-de-Didonne - le Bourg - 7 rue du Pasteur Jarousseau	BD 106
IA17046116	Maison dite Suzanne	le Bourg - 11 rue du Pasteur Jarousseau	BD 564
IA17046118	Maison	le Bourg - 3 impasse de la République	BD 386
IA17046120	Maison dite le Mole	le Bourg - 4 avenue Mestreau	BD 139
IA17046122	Maison dite Renée	le Bourg - 2 allée Rang des Adrets-Musso	BD 145
IA17046125	Maison dite Marine	le Bourg - 5 boulevard Michelet	BD 129
IA17046128	Maison dite la Mer	le Bourg - 20 boulevard Michelet	BD 40
IA17046131	Maison	le Bourg - 10 boulevard Michelet	BD 426
IA17046140	Maison	le Bourg - 19 boulevard du Général Frénel	BH 147
IA17046142	Maison	le Bourg - 3 rue de la Goulette	BH 160
IA17046143	Maison	le Bourg - 1 rue de la Goulette	BH 160
IA17046148	Maison	le Bourg - 6 rue du Logis	BE 602
IA17046149	Maison dite Jean-Georges	le Bourg - 7 rue du Logis	BE 595
IA17046153	Maison dite les Tamaris	le Bourg - 186 boulevard de la Côte de Beauté	BD 130
IA17046164	Maison dite les Bruyères	6 rue Louis-Barthou	AC 936
IA17046165	Maison dite Brin de Mousse	8 rue Louis-Barthou	AC 933
IA17046167	Maison dite l'Oustao	26 rue Louis-Barthou	AC 1238
IA17046170	Maison dite Cypan	1 rue du Professeur Roux	BE 142
IA17046171	Maison dite Janode	65 bis avenue du Général De Gaulle	AC 214
IA17046172	Maison	60 rue du Général De Gaulle	AD 221
IA17046173	Maison dite la Tonkinoise	71 rue du Général De Gaulle	AC 544
IA17046174	Maison	79 rue du Général De Gaulle	AC 207
IA17046176	Maison	3 boulevard du Général Frénel	BH 158
IA17046177	Maison dite Kopiasté	5 boulevard du Général Frénel	BH 432
IA17046179	Maison dite la Falaise	1 allée des Mimosas	BH 79
IA17046180	Maison dite Argus	44 rue du Port	BI 169
IA17046181	Maison dite Marthe	46 rue du Port	BI 171
IA17046182	Maison dite Elise	31 rue du Port	BH 469 443?
IA17046186	Maison dite Laetitia	13 avenue Eugène-Pelletan	BH 110

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046187	Maison dite Poucy-Cat	11 avenue Eugène-Pelletan	BH 111
IA17046191	Maison dite Emile-Nelsy	3 bis impasse Eugène-Pelletan	BH 378
IA17046197	Maison dite le Lis du Japon	18 rue du Port	BI 153
IA17046198	Maison dite Minerve	26 rue du Port	BI 402
IA17046199	Maisons jumelles	32 et 34 rue du Port	BI 161 et 627
IA17046211	Maison dite Suroit	la Crête - 24 chemin de Bel-Air	BI 127
IA17046221	Maison	Vallières - 104 boulevard de Lattre de Tassigny	AC 7
IA17046222	Maison	Vallières - 7 avenue de Cordouan	AC 1068
IA17046225	Maison dite Cottage Zanett	Vallières - 60 rue Louis-Barthou	AC 472
IA17046226	Maison dite le Gîte	Vallières - 2 avenue du Rond-Point	AC 643
IA17046230	Maisons jumelles dites Marie-Claude et les Buissonnets	Vallières - 22 et 24 avenue de Cordouan	AC 688 et 691
IA17046235	Maison	Vallières - 22 avenue des Ondines 12 avenue de la grande plage	AB 287
IA17046237	Maison	Vallières - 30 avenue des Ondines	AB 161
IA17046239	Maison	Vallières - 9 avenue des Lucioles 19 avenue des Libellules	AB 56
IA17046245	Maison dite Marguerite-Marie	66 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 93
IA17046246	Maison dite la Petite Ourse	50 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 100
IA17046247	Maison dite Margie	6 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 433
IA17046248	Maison	5 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 897
IA17046249	Maison dite Sourire	13 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 163
IA17046250	Maison dite Mignardise	57 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 238
IA17046254	Colonie de vacances de la RATP	Forêt de Suzac - 10 avenue de Suzac 192 allée des Paons	AS 119
IA17046255	Maison	Forêt de Suzac - 47 avenue de Suzac	AV 11
IA17046257	Résidence l'Oeillet des Pins (EHPAD)	Forêt de Suzac - 27 avenue de Suzac -	nr
IA17046259	Maison dite Mimosée Cécilia	87 avenue de Suzac	AY 158
IA17046260	Maison dite Sylvieuse	97 avenue de Suzac	AY 150
IA17046262	Maison dite Suzette	19 avenue de la Plage	AY 247
IA17046265	Maison	20 avenue des Sables	AY 136
IA17046266	Maison dite Georjane	17 avenue des Sables	AY 108
IA17046268	Maison dite la Rbatia	5 avenue des Sables	AY 117
IA17046273	Maison	14 rue Georges-Baud	AY 83
IA17046275	Maison	Vallières - 17 avenue Georges-Baud	AY 45
IA17046277	Maison dite Oeillet des Dunes	1 avenue de la Plage	AY 37
IA17046278	Maisons en série (2) dites Georges-Albert et les Charmettes	6 avenue de la Roche Blanche 40 boulevard de la Côte de Beauté	AY 165 et 168
IA17046279	Maison dite les Genêts	126 avenue de Suzac	AZ 484
IA17046280	Maison dite le Calme	148 avenue de Suzac	AZ 73
IA17046282	Maison dite Croix du Sud	14 avenue Joseph-Béteille	AY 250
IA17046286	Maison dite Hen-Ray-Pie	85 rue du Professeur-Langevin	BC 723
IA17046287	Maison	33 et 35 rue du Professeur-Langevin	BC 641 et 642
IA17046288	Maison dite Ataou Qu'eï	16 rue du Professeur-Langevin	BC 142

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046289	Maison dite les Bleuets	20 rue du Professeur-Langevin	BC 1326
IA17046290	Maison dite les Moumouttes	36 rue du Professeur-Langevin	BC 1496
IA17046291	Maison, actuellement hôtel et restaurant	Didonne - 41 avenue du Lieutenant-Colonel-Tourtet	BC 164
IA17046292	Ferme, actuellement maison	Didonne - 34 avenue du Lieutenant-Colonel-Tourtet	AK 14
IA17046293	Maison	Didonne - 38 avenue du Lieutenant-Colonel-Tourtet	AK 647
IA17046294	Maison dite les Volubilis	Didonne - 25 rue de Saujon	BC 1283
IA17046295	Maison dite les Lilas	Didonne - 30 rue de Saujon	BC 1390
IA17046297	Maison	Didonne - 1 rue de la Place	BC 233 et 234
IA17046298	Puits	Didonne - rue des Vergnées ge	BC 1605
IA17046299	Maison	Didonne - 47 rue du Châta	BC 286 et 1401
IA17046301	Maison dite la Loggia	192 boulevard de la Côte de Beauté	BD 30
IA17046304	Maison dite Clair Accueil	8 avenue des Argonautes	AC 1301
IA17046305	Maison	Vallières - 2 avenue de l'Océan	AB 305
IA17046306	Presbytère protestant, actuelle police municipale	le Bourg - 7 rue de la République	BD 204
IA17046307	Maison dite Kalimera	le Bourg - 5 rue du Pasteur-Jarousseau	BD 108
IA17046355	Maison dite les Flots	le Bourg - 17 place Michelet	BD 17

Éléments identifiés

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17045995	Eglise paroissiale Saint Georges	le Bourg - place de l'Eglise	BE 582
IA17046061	Villa dite Tous Vents	la Crête - 49 rue du Port	BH 21
IA17046062	Maison dite Oural	la Crête - 52 rue du Port	BI 601
IA17046063	Temple	le Bourg - 65 avenue Edmond-Mocqueris	BD 485
IA17046075	Hôtel de ville, ancienne mairie et école de garçons	le Bourg - 2 et 4 rue de la République	BE 869
IA17046076	Groupe scolaire Jean Zay, ancienne école de filles	le Bourg - 9 avenue des Tilleuls 4 B rue de la République	BE 338 et 1076
IA17046083	Maison dite Marie-Thérèse	le Bourg - 15 rue du Maréchal Leclerc	BE 607
IA17046084	Maison dite la Clé des Champs	le Bourg - 17 rue du Maréchal Leclerc	BE 608
IA17046087	Maison dite Frileuse	le Bourg - 35 rue du Général De Gaulle	BE 376
IA17046090	Marché couvert et place du Marché	le Bourg - place du Marché	BE 409 et 410
IA17046093	Maisons jumelles dites Villa Denise et Villa Aline	le Bourg - 8 et 10 rue du Marché	BE 551 et 552
IA17046094	Maison dite le Palmier	le Bourg - 12 rue du Marché	BE 554
IA17046095	Maison dite la Brise	le Bourg - 14 rue du Marché	BE 555
IA17046096	Maison dite Val André	le Bourg - 8 rue Carnot	BE 437
IA17046104	Maison dite Villa des Roses	le Bourg - 3 rue Autrusseau	BD 52
IA17046105	Maison dite l'Aurore	le Bourg - 5 rue Autrusseau	BD 53
IA17046106	Magasin de commerce	le Bourg - 1 rue Henri-Collignon	BD 492

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046107	Bureau de poste, actuel office du tourisme	le Bourg - 69 rue de la République	BD 57
IA17046117	Maison dite Eucalyptus	le Bourg - 23 rue du Pasteur Jarousseau	BD 96
IA17046119	Maison dite René-Mi	le Bourg - 25 rue du Pasteur Jarousseau	BD 95
IA17046121	Maison dite du pasteur Jarousseau	le Bourg - 8 rue du Pasteur Jarousseau	BD 471
IA17046123	Maison dite la Pontalière	le Bourg - 6 avenue Mestreau	BD 140
IA17046124	Maison	le Bourg - 5 avenue Mestreau	BD 137
IA17046126	Maison dite Valparaiso	le Bourg - 14 boulevard Michelet	BD 36
IA17046127	Maisons dite l'Onde et Souvenir	le Bourg - 16 et 18 boulevard Michelet	BD 38 et 39
IA17046129	Maison dite de Jules Michelet	le Bourg - 22 boulevard Michelet	BD 41
IA17046130	Place Michelet et promenade du Trier, actuel square du 11 Novembre et du 8 Mai	le Bourg - place Michelet square du 11 Novembre et du 8 Mai	BD
IA17046132	Maison dite Margot	le Bourg - 19 place Michelet	BD 46
IA17046133	Maison dite Nelly	le Bourg - 1 rue du Poilu	BD 16
IA17046134	Hôtel de l'Océan, actuellement résidence et magasins de commerce	le Bourg - 9 rue Henri-Collignon	BD 47
IA17046135	Maison dite Fernande, magasin de commerce	le Bourg - 6 rue Henri-Collignon	BE 587
IA17046137	Maison	le Bourg - 8 rue des Champs	BE 1066
IA17046138	Maison dite Château du Bourg	le Bourg - 194 boulevard de la Côte de Beauté	BD 26
IA17046139	Maison	le Bourg - 2 boulevard du Général Fréchal	BH 188
IA17046141	Maison	le Bourg - 35 rue Henri-Collignon	BH 169
IA17046144	Maison dite Ketty	le Bourg - 26 rue Henri-Collignon	BE 1009
IA17046150	Demeure dite Lussinet ou le Logis, actuellement maisons	le Bourg - 24 rue Henri-Collignon 3 et 8 rue du Stade	BE 635, 972, 1093
IA17046151	Syndicat d'initiative	le Bourg - square du 11 Novembre et du 8 Mai	BD 33
IA17046152	Monument aux morts	le Bourg - square du 11 Novembre et du 8 Mai	BD
IA17046154	Maison dite Marie-Claire	le Bourg - 3 boulevard Michelet	BD 131
IA17046155	Maison dite Sainte-Marie	le Bourg - 1 boulevard Michelet	BD 132
IA17046156	Maison	le Bourg - 3 avenue Mestreau	BD 138
IA17046157	Maison dite les Alysses	le Bourg - 1 avenue Mestreau 168 boulevard de la Côte de Beauté	BD 150
IA17046159	Monument à la mémoire des victimes de la Guerre d'Algérie	square du 19 Mars 1962 rue Marcel-Pagnol	AE
IA17046160	Maison dite Egoïtz-Ona	26 rue de la Duboiserie	BE 1098
IA17046161	Café et pension de famille dite la Duboiserie, actuellement maison	14 rue de la Duboiserie	BE 219
IA17046162	Maison	54 rue du Général De Gaulle	BE 1137
IA17046163	Maison dite les Chênes	2 rue Louis-Barthou	AC 217
IA17046166	Maison dite Guiguite	22 et 24 rue Louis-Barthou	AC 263
IA17046168	Maison dite La Rêverie	32 rue Louis-Barthou	AC 954
IA17046169	Maison dite Farako-Ba	34 rue Louis-Barthou	AC 953

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046175	Maison dite Amdoullah !	95 rue du Général De Gaulle	AC 182
IA17046178	Maison dite Bleuette	1 avenue Eugène-Pelletan	BH 128
IA17046183	Maison dite Escale	15 allée des Mimosas - en ville	BH 282
IA17046184	Maison dite la Goulette	19 avenue Eugène-Pelletan	BH 439
IA17046185	Maison dite Pâquerette	17 avenue Eugène-Pelletan	BH 108
IA17046188	Maison dite l'Alouette	9 avenue Eugène-Pelletan	BH 112
IA17046189	Maison dite Magda	5 avenue Eugène-Pelletan	BH 381
IA17046190	Maison dite Adelaïde	4 avenue Eugène-Pelletan	BH 132
IA17046192	Maison dite Lucienne	10 avenue Eugène-Pelletan	BH 136
IA17046193	Maison dite Adrienne	14 avenue Eugène-Pelletan	BH 376
IA17046194	Maison dite la Cagouille	18 avenue Eugène-Pelletan	BH 140
IA17046195	Maison dite Trianon	20 avenue Eugène-Pelletan	BH 372
IA17046196	Maison dite Anne-Marie-Marguerite	4 rue du Port - en ville	BK 144
IA17046200	Centre de vacances dit le Rayon, actuellement maison	36 rue du Port - en ville	BI 163
IA17046201	Maison dite Coccinelle	2 bis et 2 ter rue de la Crête	BK 152
IA17046202	Maison dite l'Ermitage	le Port - 9 boulevard de la Corniche	BH 2
IA17046203	Maison dite les Eboulis	Pointe de Vallières - 17 et 19 boulevard de la Corniche	BI 329 et 331
IA17046204	Maison dite les Mioches	96 boulevard de la Corniche	BI 16
IA17046205	Maison dite Belle de Mai	144 boulevard de la Corniche	BK 941
IA17046206	Immeubles, résidences dites Océanic, des Deux Plages et du Cap de Vallières	boulevard de la Corniche rue de l'Océanic rue Agrippa-d'Aubigné rue de la Crête	BK 332, 910 et 937
IA17046207	Maison dite Calypso	126 boulevard de la Corniche	BK 965
IA17046208	Maison dite les Mouettes	7 rue du Soleil couchant	AC 521
IA17046209	Maison dite les Yuccas	154 boulevard de la Côte de Beauté	BD 155
IA17046212	Maison dite la Crête	la Crête - 29B rue de la Crête	BI 425
IA17046213	Maison dite Soir d'été	la Crête - 5 rue Paul-Doumer	BK 276
IA17046214	Maison dite la Crête au Vent	la Crête - 46 rue de la Crête	BK 708
IA17046215	Maison dite Rêve d'été, centre de vacances Saint-François-Xavier	la Crête - 24 rue de la Vigie	BI 504
IA17046216	Maison dite Aundiya	Vallières - 7 avenue Hector-Dufranne	AC 490
IA17046217	Maison dite les Cri-Cri	Vallières - 6 rue Félix-Vieuille	AC 621
IA17046218	Maison dite Myosotis	Vallières - 2 rue Félix-Vieuille	AC 1052
IA17046219	Maison dite Blanc Bleu	Vallières - 3 avenue de Cordouan	AC 5
IA17046220	Maison dite Jean-Marie	Vallières - 5 avenue de Cordouan	AC 1057
IA17046223	Maison dite les Eucalyptus	Vallières - 8 avenue de Cordouan	AC 485
IA17046224	Maison dite les Ombrades	Vallières - 82 boulevard de Lattre de Tassigny	AC 1223
IA17046227	Maison dite Jou-Yett	Vallières - 6 avenue du Rond-Point	AC 645
IA17046229	Arènes, maison dite les Arènes	Vallières - 8 avenue du Rond-Point	AC 633
IA17046231	Maison dite Cordouan	Vallières - 16 avenue de Cordouan	AC 427
IA17046233	Maison dite Cottage Luce	Vallières - 14 avenue de Cordouan	AC 430
IA17046234	Maison dite la Ribambelle	Vallières - 8 avenue de la Grande Plage	AB 293

Référence	Titre courant	Localisations	Cadastre 2009
IA17046236	Maison	Vallières - 2 avenue des Ondines	AC 21
IA17046238	Maison	Vallières - 6 avenue des Américains	AB 148
IA17046240	Maisons (série de 2)	Vallières - 10 et 12 avenue des Lucioles	AB 127 et 130
IA17046241	Maison dite America	Vallières - 40 avenue de la Grande Plage	AB 551
IA17046242	Maison dite Notre-Rêve	Vallières - 43 avenue de l'Océan	AB 264
IA17046243	Maison dite Villa Henriot	Vallières - 41 avenue de l'Océan	AB 265
IA17046244	Maison dite la Mascotte	68 boulevard de Lattre de Tassigny	BK 92
IA17046251	Manoir de Boube, actuellement ferme	Boube - 9 rue du Village	AI 189 à 194
IA17046252	Maison	Pointe de Suzac - chemin du Fort de Suzac	AT 103 et 118
IA17046253	Fort de Suzac	Pointe de Suzac - chemin du Fort de Suzac	AT 1 à 5, 25
IA17046256	Centre de vacances les Buissonnets	Forêt de Suzac - 43 et 44 avenue de Suzac	AW 54
IA17046258	Maison dite Resina	85 avenue de Suzac	AY 161
IA17046261	Maison dite la Buissonnière	105 avenue de Suzac	AY 143
IA17046263	Maison dite Etche-Lena	112 bis avenue de Suzac	AZ 343
IA17046264	Maisons jumelles dites le Landry	35 et 37 avenue des Sables	AY 98 et 99
IA17046267	Maison dite Mimi Pinson	7 avenue des Sables	AY 115
IA17046269	Maison dite Samyra	1 avenue des Sables 13 avenue de la Plage	AY 120
IA17046270	Maison dite Marvioguyan	15 avenue de la Plage	AY 121
IA17046271	Maison dite Ensoleillée	2 avenue Georges-Baud	AY 73
IA17046272	Maison dite l'Aiglon	3 avenue Georges-Baud	AY 64
IA17046274	Maison dite la Paloma	24 avenue Georges-Baud	AY 92
IA17046276	Maison dite Vent-Debout	6 avenue de la Plage	AY 43
IA17046281	Maison	53 rue Jean-Moulin	BC 1427
IA17046283	Maison dite l'Oiseau Bleu	16 avenue Joseph-Béteille	AZ 673
IA17046284	Maison dite Mascotte	9 avenue Joseph-Béteille	BD 331
IA17046296	Maison	Didonne - 32 et 34 rue de Saujon	BC 1392
IA17046302	Maison dite la Vague	2 avenue Eugène-Pelletan	BH 369
IA17046303	Hôtel-restaurant Saint- Georges, actuellement résidence	2 allée des Flots	BH 74
IA17046308	Monument à la mémoire de la Libération de Saint-Georges-de- Didonne	rue du Commandant-Lavigne avenue du Lieutenant-Colonel-Tourtet	BC
IA17046309	Port de Saint-Georges- de-Didonne	Pointe de Vallières	BH
IA17046310	Phare de Vallières	Pointe de Vallières - rue du Port	BH 8
IA17046311	Cimetière des Bois	rue du Commandant Henri-Cousin	BC 695
IA17046327	Café des Bains de mer	Plage	
IA17046356	Monument commémoratif de l'Opération Frankton	Pointe de Vallières	BH 8

PRESCRIPTIONS POUR LA CONSERVATION DE CE PATRIMOINE BATI

De profondes altérations tendent à se multiplier et nuisent à la cohérence et à la valeur exemplaire de ces témoignages architecturaux. Des mesures de préservation s'imposent mais dans le respect d'un seuil de tolérance pour le propriétaire. C'est pourquoi les nombreuses constructions qui apparaissent nécessaires pour accompagner des architectures plus exceptionnelles ne sont pas répertoriées.

Les constructions répertoriées sont généralement en bon état. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et donc en sauvegardant leur caractère originel.

Il convient de poser les prescriptions suivantes :

- 1. Interdire la démolition** totale des immeubles repérés au plan de zonage pour des raisons culturelles, architecturales, urbaines et historiques
- 2. Maintenir et conforter le registre architectural des éléments d'accompagnement** tels que clôture et portail qui jouent un rôle décisif dans le paysage de la rue.
- 3. Restaurer les éléments de décor originel présents en façade.** En aucun cas ils ne pourront être détruits ou masqués par une peinture ou un enduit.
- 4. Inscrire les modifications** (restauration, extension, surélévation, ...) dans les caractéristiques architecturales du bâtiment concerné, sous réserve d'une bonne intégration

ANALYSE DU PATRIMOINE VEGETAL :

Démarche :

Le Pays Royannais a réalisé un guide paysager du reboisement.

Bref historique

A partir de 1860 mais surtout après l'arrivée du premier train en 1870, la riche bourgeoisie bordelaise, le « Tout-Paris », construisirent dans les bois des maisons de villégiature où le seul mot d'ordre était « luxe et gigantisme ». Castels moyenâgeux ou maures, manoirs anglais virent le jour sur les côtes royannaises d'étendant progressivement aux villages voisins.

Le végétal se devait de suivre ces folies architecturales. Outre les pins maritimes, plantés par Nicolas BREMONTIER en 1860, qui forment l'écrin dans lequel s'installa chaque demeure, des arbres exotiques (cèdes, palmiers...) venant du port colonial de Bordeaux, enrichirent les parcs grâce à la douceur du climat local.

L'entre-deux-guerres vit s'installer une nouvelle classe sociale moins aisée que la précédente. Chalets et villas furent influencés par des styles régionaux (basque, normand, savoyard) voire orientaux et implantés sur la dune au milieu des pins où des espèces européennes supplantèrent les arbres exotiques monumentaux.

Ces arbres pouvaient également avec une signification sociale traditionnelle que les propriétaires voulaient mettre en exergue (il est dit que le pin parasol ou trois cyprès sont symboles du protestantisme local).

La reconstruction après les bombardements de 1945 marqua une coupure nette avec l'architecture balnéaire antérieure, mais pas avec le rapport bâti/végétal. L'aspect fonctionnel prédomina dans le cubisme cher à LE CORBUSIER. Des constructions géométriques furent édifiées sous le couvert ombragé qu'offraient les pins maritimes.

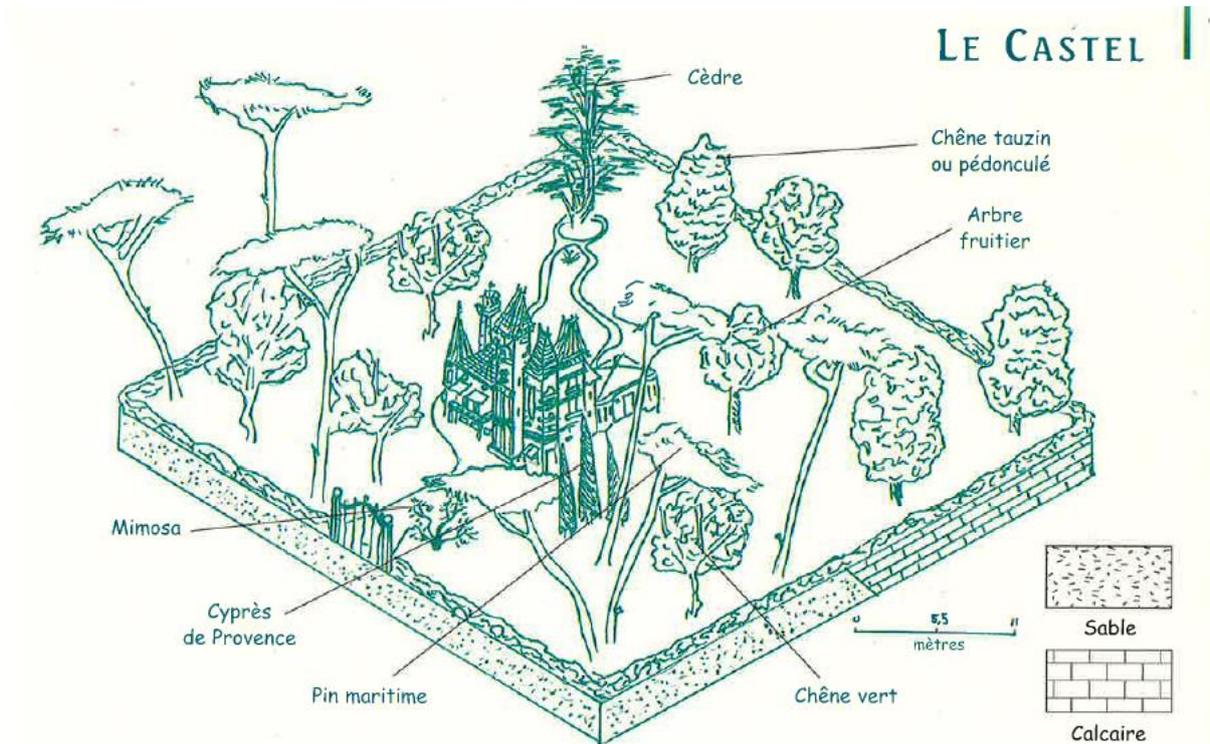
Grâce à l'automobile et à la hausse générale des revenus, les Trente Glorieuses permirent enfin à tous de profiter pleinement des congés payés et d'accéder à la propriété (lotissements et studios). Les candidats à la construction, dans les décennies 70 à 90, se ruèrent sur les zones côtières, puis sur celles de l'arrière pays, achetant les terrains agricoles ou forestiers. Les nouveaux arrivants adoptèrent les lotissements sur-mesure proposés qui n'offraient qu'un panel limité d'essences végétales.

« L'ouragan » de décembre 1999 fut l'occasion de se reposer la question du patrimoine végétale et des erreurs de plantation en revenant à des pratiques simples.

PRESCRIPTIONS POUR LA CONSERVATION DE CE PATRIMOINE VEGETAL

Cf. pages suivantes

Le Castel

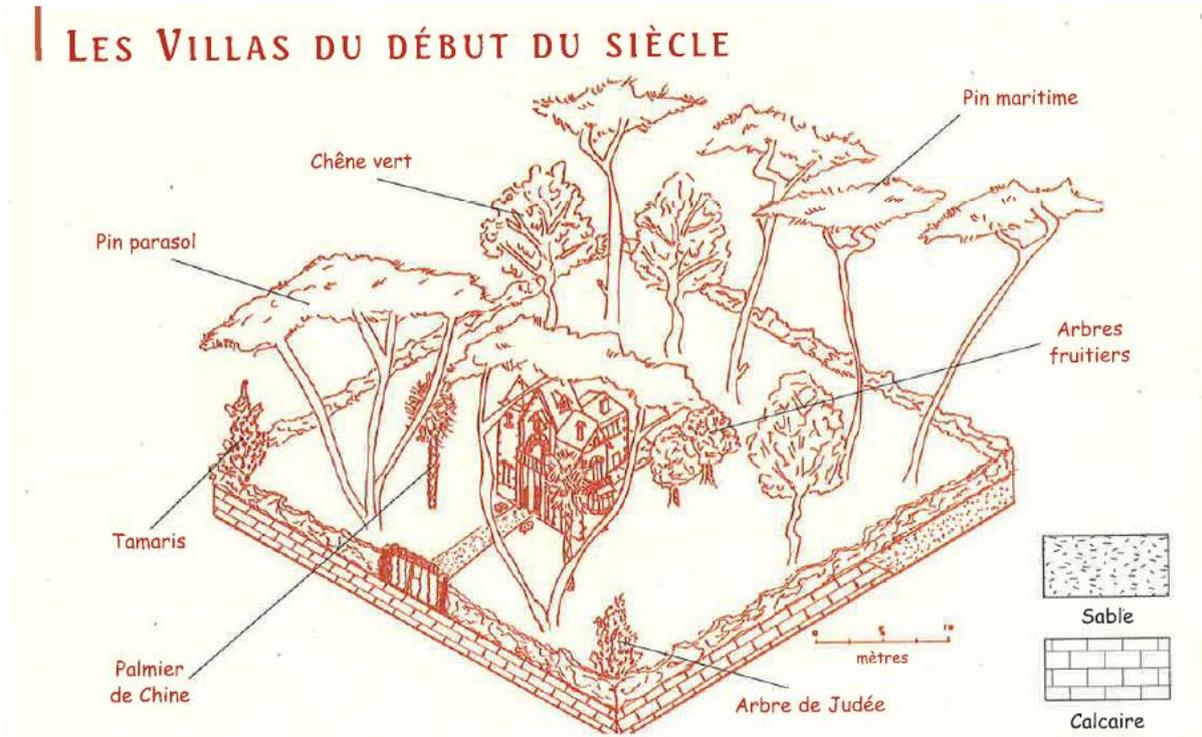


Le castel est historiquement situé en bord de mer, légèrement éloigné du bourg. Ses façades situées face à la mer sont soumises aux vents marins expliquant son relatif dépouillement végétal.

Source : Guide paysager du reboisement en Pays royannais

Ce que l'on peut faire	Ce qui est à éviter
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Arracher les arbres vieux, abîmés ou trop près de la maison et les remplacer en les plantant de manière moins dense ➤ Mettre une haie basse en alavert, atriplex, pittosporum tobira, eleagnus ebbingei derrière la grille de façade ➤ Selon la superficie de l'entrée, mettre un peu d'exotisme, tout en sachant que certaines espèces résistent moins bien au grand froid (palmiers draceanas, phoenix, phormiums, lauriers roses, ...) ➤ Dans le parc, planter un cèdre, un pin parasol, un tilleul auxquels on prendra soin de laisser de la place pour s'épanouir ➤ Mettre sur une façade aveugle deux charmes pyramidalis ou trois cyprès de Provence qui grandiront à l'abri du vent ➤ Dans le parc, faire une pinède mélangée à des chênes verts et des arbousiers en éloignant les pieds de près de 10m les uns des autres et d'autant des constructions. Dans ces conditions, ils grandiront moins haut et s'épanouiront d'autant mieux 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ne pas planter d'arbres de hauts jets entre la direction des vents dominants (ouest, sud-ouest) et la maison ➤ La suppression totale des arbres existants qui risquerait de poser des problèmes de reprise d'érosion ➤ De laisser les arbres endommagés ; il faut les abattre et les remplacer en espaçant les nouveaux pieds ➤ Les thuyas et les cupressus : ils résistent peu aux vents marins ; ils roussissent aux embruns et sont sensibles à l'arrachement risquant alors d'abîmer les clôtures e

Les Villas du début du siècle

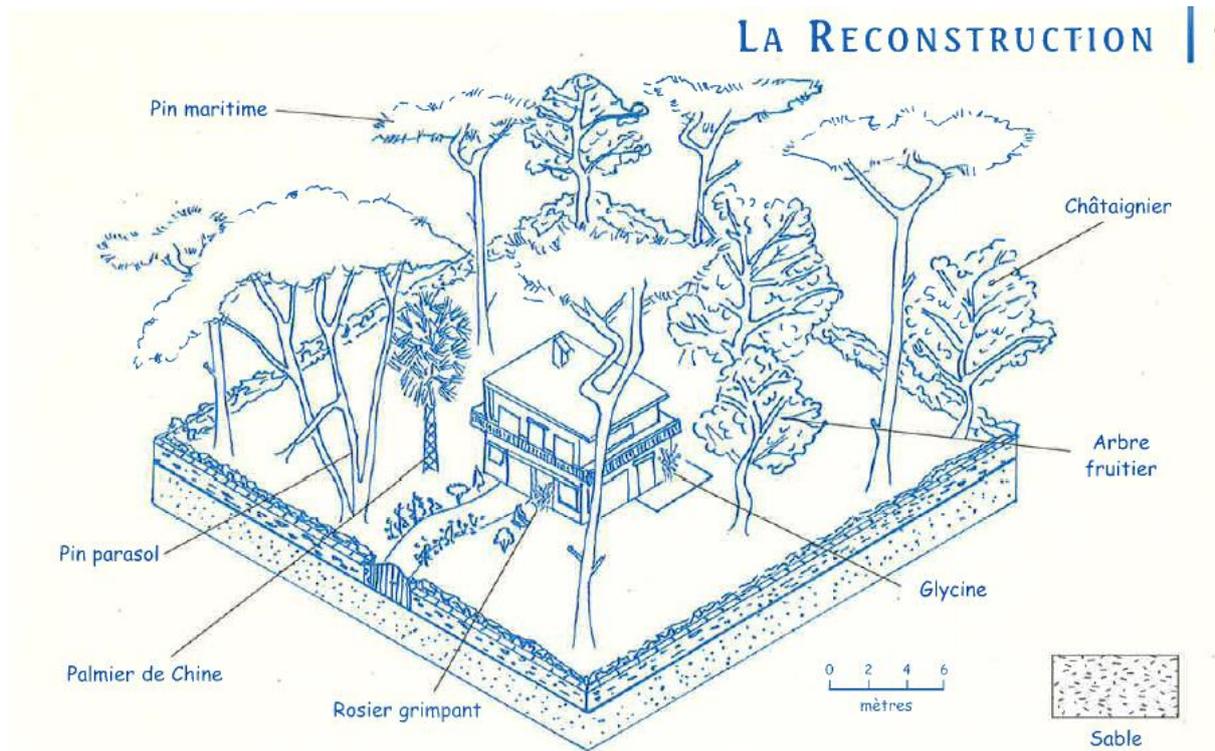


A peine plus modestes que leurs prédécesseurs, ces maisons possèdent toutefois les mêmes caractéristiques végétales. La différence majeure est qu'elles sont situées plus en arrière du cordon littoral, occupé en priorité par les castels. Les plantations sont donc déjà à l'abri des embruns.

Source : Guide paysager du reboisement en Pays royannais

Ce que l'on peut faire	Ce qui est à éviter
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Enlever les arbres vieux, abîmés et les replanter en les espaçant plus pour un meilleur épanouissement ➤ Mettre une haie en alavert, atriplex, pittosporum tobira, eleagnus ebbingei derrière la grille de façade ➤ Planter un ou deux palmiers de Chine devant la porte d'entrée et des rosiers grimpants ➤ Mettre un arbre de grande taille à l'écart de la maison : cèdre, calocedrus decurrens, tilleul ou pin parasol ➤ Près de la maison, penser à des arbres à fleurs (albizzia ombrella, arbre de Judée, prunus) et plus en retrait, aux arbres fruitiers qui ne risqueront pas d'abîmer les toitures et seront source de plaisir ➤ penser à renouveler périodiquement les vieux arbres : pins maritimes=60 ans, pins parasols=150 ans, ... ➤ Planter un olivier dans un endroit bien exposé 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ne pas planter à moins de 10m de la maison des arbres de haut jet ➤ Ne pas planter d'arbres de hauts jets entre la direction des vents dominants (ouest, sud-ouest) et la maison ➤ Les haies « mono-végétales » de type thuyas ou cupressus ➤ Planter des pins près de la maison

Les immeubles de la reconstruction

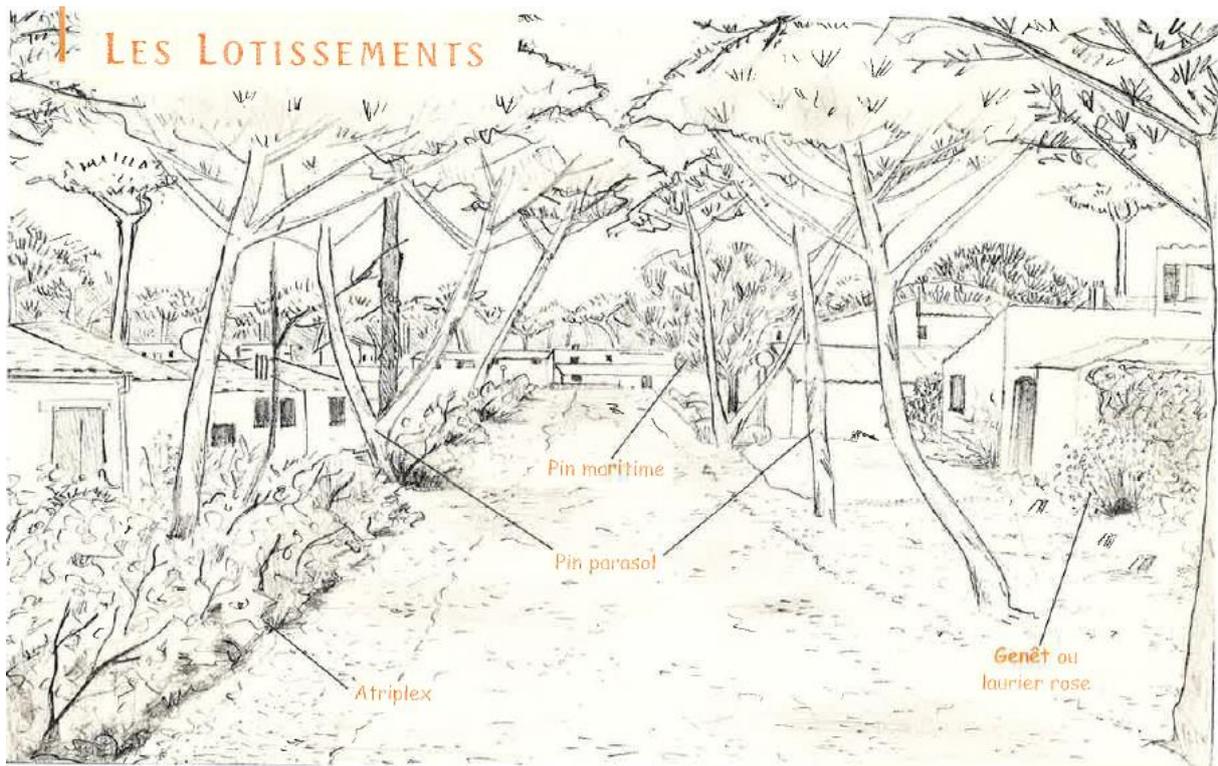


En cette période d'après-guerre, le fonctionnel prime : plus d'arbres exotiques et monumentaux rajoutés aux pinèdes et chênaies environnantes, ce qui pousse naturellement sur la parcelle est pris comme tel. Cependant, une touche d'originalité y a toujours sa place.

Source : Guide paysager du reboisement en Pays royanais

Ce que l'on peut faire	Ce qui est à éviter
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mettre un palmier de Chine et des rosiers grimpants à l'entrée de la maison ➤ Mettre une passiflore, une bignone, une glycine sur la façade de la maison ➤ Planter selon la superficie du terrain, un pin parasol u un tilleul à distance réglementaire de la rue ➤ en arrière, laisser les arbres du pays poussier en prenant soin de les élaguer et de les espacer. Pins, chênes verts et arbousiers sur le littoral, chênes pédonculés et tauzin, châtaigniers dans l'arrière-pays ➤ laisser à la haie un petit aspect champêtre en ne la taillant pas systématiquement, tout en respectant la limite de réglementation des distances de plantations et des hauteurs de tailles 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ne pas planter d'arbres de hauts jets entre la direction des vents dominants (ouest, sud-ouest) et la maison ➤ Les haies « mono-végétales » de type thuyas ou cupressus ; ces maisons s'arrangent mieux d'un couvert végétal d'aspect champêtre

Les lotissements



Les lotissements sont généralement situés aux marges des bourgs. Ils y forment parfois de véritables petits hameaux. Pourquoi ne pas en profiter pour en faire un "petit village" en jouant sur l'aspect intimiste qui y règne ?

Source : Guide paysager du reboisement en Pays royannais

Ce que l'on peut faire	Ce qui est à éviter
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Jouer sur le « bon voisinage » ➤ Planter au maximum un ou deux arbres de haut jet par parcelle si celles-ci font moins de 500m² ; chacun pourra bénéficier d'un ombrage correct sans effet « tache » ; les arbres étant alors plus espacés ; ils grandiront moins et s'épanouiront mieux, diminuant ainsi les risques de brisures ➤ la haie sera de préférence faite de végétaux champêtres, de taille basse, à l'aspect faussement négligé. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ne pas planter d'arbres de hauts jets entre la direction des vents dominants (ouest, sud-ouest) et la maison ➤ Les haies « mono-végétales » de type thuyas ou cupressus ; ces maisons s'arrangent mieux d'un couvert végétal d'aspect champêtre

ANNEXE 3.2 - LISTE NON EXHAUSTIVE DES VEGETAUX ADAPTES AU LITTORAL ROYANNAIS

Source : Guide paysager du reboisement en Pays royannais

Priorité aux arbres du pays !

- **Aubépine monogyne** : 4-10m, sol basique à acide, milieu frais à très sec, héliophile* ou demi-ombre, **rustique, feu bactérien.**
- **Aune glutineux ou verne** : 20m, sol acide, milieu humide, héliophile, **rustique.**
- **Arbousier** : 10m, sol siliceux (dune) et calcaire, héliophile, **arbre climacique.****
- **Charme** : 20m, sol acide, milieu humide, héliophile, **rustique.**
- **Châtaignier** : 25-35m, sol très acide à légèrement acide, milieu frais à assez sec, héliophile, **fruit comestible.**
- **Chêne pédonculé** : 25-35m, sol acide à neutre, milieu humide, héliophile, **arbre climacique (arrière-pays).**
- **Chêne tauzin** : 15-20m, sol acide à neutre, milieu sec, héliophile, **arbre climacique (arrière-pays).**
- **Chêne vert ou yeuse** : 5-20m, sol acide, siliceux à calcaire, milieu sec à très sec, héliophile, **arbre climacique.**
- **Erable champêtre** : 12-15m, sol basique à neutre, milieu frais, héliophile ou demi-ombre, **rustique.**
- **Frêne commun et oxyphyllé** : 20-30m, sol faiblement acide à calcaire, milieu frais à franchement humide, héliophile ou demi-ombre.
- **Fusain d'Europe** : 2-6m, sol neutre à calcaire, milieu frais, demi-ombre.
- **Laurier-sauce** : jusqu'à 15m, sol sec et léger héliophile, **feuille comestible.**
- **Eleagnus ebbingei** : grand arbuste, vigoureux et rustique, s'adapte au sol aride.
- **Mimosa** : 12m, sol siliceux, adapté au littoral, héliophile, **crain le froid, le placer à l'abri, très esthétique.**
- **Pin maritime** : 20-30m, sol siliceux et acide (dune), milieu très sec à humide, héliophile, **ombrage idéal, maintient les dunes en place, son élimination risque de poser des problèmes d'érosion.**
- **Pin parasol** : jusqu'à 25 m, sol siliceux (dune), supporte les étés secs, héliophile, **ombrage idéal et pignes comestibles, prévoir de la place pour son plein épanouissement.**
- **Sapin d'Espagne** : 33m, sur calcaire sec et sable, **pas de problème d'adaptation.**
- **Tilleul** : 20-30 m, sol neutre à acide, milieu mésophile***, demi-ombre, **tisanes.**
- **Troène** : 2-3 m, sol franchement calcaire, milieu légèrement sec, héliophile, **beaux alignements.**

* Qui aime le soleil. ** Arbre originaire de la région. *** Milieu ni humide ni sec.

Les végétaux ornementaux sont à utiliser avec parcimonie. Certains d'entre eux sont vite envahissants (allante, robinier, lilas) ou bien font trop penser à d'autres régions (platane, lagerstroemia). Les peupliers sont aussi très fragiles aux vents océaniques. Ne pas oublier la règle des 1/3 conifères (pas plus), 2/3 feuillus si vous n'êtes pas sur la dune côtière.

Penser aux arbres ornementaux ou bien acclimatés

- **Cèdre du Liban et de l'Atlas** : 30-40m, sol acide à calcaire, milieu frais à très sec, demi-ombre, **prévoir beaucoup de place, très esthétique, monumental pour les castels.**
- **Eucalyptus globuleux** : 40m, héliophile, **assainit l'air et draine les gîtes à moustiques, s'adapte bien au littoral, tendance à stériliser les sols, craint le froid.**
- **Gommier des neiges** : 30m, arbre robuste, héliophile, bien adapté au littoral, **tendance à stériliser les sols.**
- **Laurier-cerise** : 2-6m, sol basique à légèrement acide, milieu mésophile, **rustique.**
- **Micocoulier austral** : jusqu'à 10m, **beau en alignement, craint le froid.**
- **Palmier de Chine** : 11m, sol siliceux, héliophile, **seul ou en binôme devant la porte d'entrée d'une "maison de maître".**
- **Peuplier d'Italie et peuplier blanc** : 30m, sol humide et riche, héliophile, planter en alignement, en quinconce ou **les mettre contre un mur haut.**

Sans oublier tous les arbres fruitiers, le pommier est particulièrement bien adapté à l'arrière-pays.

Autres végétaux possibles

- **Lagerstroemia** : décoratif, sol profond et calcaire mais **nécessite 1200 mm de précipitations, arroser.**
- **Platane** : esthétique, méditerranéen, **ne pas élaguer,** cependant très résistant au vent.
- **Marronnier d'Inde** : jusqu'à 38 m, rustique mais rappelant les "cours de mairie ou d'école".
- **Hêtre** : 30-40m, sol basique à acide, milieu mésophile, ombre, **nécessite plus de 750 mm de précipitations/an.**
- **Cyprès de Provence, mûrier, albizzia ombrella, arbre de Judée...**

ATTENTION :

Certains arbres sont dangereux pour la flore locale, ou sont responsables de désagréments : le pyracantha (vecteur du feu bactérien), le pin noir d'Autriche (vecteur d'un champignon qui attaque les pins parasols), les arbres têtards (moustiques).