

CHAPITRE 3 – ZONE À URBANISER AUp

La zone AUp identifie le port de plaisance de Saint-Denis.

Elle comprend un **secteur AUpa** pour l'aménagement du terre-plein.

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

ARTICLE AUp1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

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

ARTICLE AUp2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont autorisées dans la zone AUp que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et les conditions particulières suivantes :

2.1 - Les utilisations et occupations du sol liées et nécessaires à l'aménagement du bassin du port de plaisance.

Ne sont autorisées dans le secteur AUpa que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions particulières :

2.2 - Les constructions à usage d'équipements, de commerces (hôtellerie, restauration,...), de logements de fonctions, etc, à condition d'être directement liées au fonctionnement et à l'animation du port de plaisance.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUp3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

3.4 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours incendie, collecte des ordures ménagères,...).

ARTICLE AUp4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement – eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

4.5 - Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

Autres réseaux

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

ARTICLE AU_p5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

ARTICLE AU_p6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées

ARTICLE AU_p7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

ARTICLE AU_p8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE AU_p9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE AU_p10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7,50 mètres, mesurée du sol naturel au faîtage.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée si des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE AU_p11 : ASPECT EXTERIEUR

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

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

ARTICLE AU_p12 : STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques

ARTICLE AU_p13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations seront constituées d'essences locales et diversifiées.

**Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation
des sols**

ARTICLE AU_p14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.