

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE 1 - ZONE NATURELLE N

La zone naturelle N correspond aux espaces naturels. Elle comprend un **secteur Nr** identifiant les espaces remarquables au sens de la Loi Littoral.

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

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

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

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion ou de submersion, mentionnés sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé.

Sont autorisés dans la zone N, à l'exception du secteur Nr :

2.1 - L'aménagement et la transformation des bâtiments existants, y compris avec changement de destination, dans le volume existant, à condition :

- qu'ils soient édifiés en matériaux durs traditionnels,
- que le changement de destination n'ait pas pour objet un usage incompatible avec le caractère naturel de la zone, ni avec les activités et usages existants.

Sont autorisés dans la zone N et le secteur Nr :

2.2 - Dans la bande littorale de 100 mètres, en application de l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme, les installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

2.3 - Les aménagements prévus à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme.

2.4 - En application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces ou milieux.

2.5 - Les opérations publiques visées à l'article L.146-8 du Code de l'Urbanisme.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N3 : 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.

3.3- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

3.4 - Tout nouvel accès le long de la RD 734 est interdit.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.5 - 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.

3.6 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N4 : 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 - Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve qu'elles soient raccordées au réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

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

4.5 - 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

4.6 - 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.

4.7 - 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

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

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - En l'absence de réseau public d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des sols.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées :

- à 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 734, à l'exception :
 - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - des bâtiments d'exploitation agricole ;
 - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 qui devront s'implanter à 35 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- à 15 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales
- à 10 mètres minimum de l'axe des voies communales.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions isolées devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 10 mètres ou construites en limite avec un mur aveugle.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 7 mètres mesurée du sol naturel au faitage, sauf impératif technique.

10.2 - La hauteur des autres constructions ne peut excéder 4,50 mètres.

ARTICLE N11 : 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.

11.2 - Les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'entretien devront être adaptés au traitement des édifices traditionnels ; ils devront respecter l'aspect du type architectural originel.

Implantations

11.3 - Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

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

Volumes

11.5 - Les volumes vus du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées, ne seront pas découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas.

11.6 - Pour les constructions principales, les volumes complexes, la juxtaposition de petits volumes sans ordre, les plans de base carrée conduisant à des volumes cubiques, les fausses tours ainsi que les étages partiels et en retrait ne sont pas autorisés.

Façades – toitures – ouvertures

11.7 - La surélévation d'un bâtiment devra se faire dans les mêmes matériaux ou, s'ils sont différents, leur différence ne devra pas apparaître.

11.8 - Les moellons destinés à être enduits le resteront ; les joints et les enduits ne pourront pas être réalisés au ciment ; les crépis prêts à l'emploi sont proscrits ; le mur sera enduit avec un mortier de chaux blanche et de sable jaune.

11.9 - Les pierres de taille ne pourront être ni enduites, ni peintes ; elles seront laissées apparentes à joints pleins du ton des pierres, l'enduit ne fera pas surépaisseur sur le parement de la pierre de taille.

11.10 - Les matériaux de couverture seront choisis en fonction du type de bâti ancien et des pentes de couverture contrastées.

11.11 - Les pentes de toit seront comprises entre 28 % et 33 %. Une pente différente sera admise en cas de restauration à l'identique d'une toiture existante.

11.12 - Les percements seront plus hauts que larges selon un rapport de 1,5 à 2. Les châssis de toit ne devront pas être visibles depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées. Dans les murs en pierre, les menuiseries seront posées entre 15 et 20 centimètres en retrait du nu extérieur du mur ; il sera prévu 3 ou 4 carreaux par vantail de fenêtre et porte-fenêtre et les carreaux seront rectangulaires et verticaux.

Sont interdits les appuis de fenêtre en brique, carrelage ou en béton saillant, les grilles de défense décoratives, les briques de verre.

Les volets seront en bois plein battants. Ils ne devront pas être vernis ou peints ton bois, mais seront obligatoirement peints. Ils ne comporteront pas de « Z ». Les ferrures seront obligatoirement peintes de la même couleur.

11.13 - Des dimensions ou proportions particulières et les volets roulants seront admis en cas de recherche architecturale et à condition que les façades concernées ne soient pas en visibilité directe du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées,.

11.14 - Les volets et portes seront peints dans les tons de couleurs pastel (bleu, vert, blanc, gris...).

Dispositions particulières

11.15 - Les barreaux de défense des baies seront droits, verticaux et mis dans l'épaisseur du mur ; les gouttières seront de forme semi-cylindrique.

11.16 - Tous les éléments de modernité rattachés aux ouvertures (baies vitrées, volets roulants, châssis de toit, ...) ne devront pas être vus depuis le domaine public et les voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées.

Clôtures

11.17 - Les clôtures seront en harmonie avec la construction qu'elles accompagnent, tant dans leur volume que dans leur aspect. En fonction de l'image de la rue, des dispositions particulières pourront être admises.

11.18 - Les clôtures, tant sur rue qu'en limites séparatives, seront de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire.

Constructions annexes

11.19 - Elles respecteront la typologie de la construction qu'elles accompagnent.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

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

12.2 - Les parkings feront l'objet de soins particuliers sur le plan du paysage. Ils respecteront le site naturel et seront du type « en grappe ». Les couches de surface seront en matériaux naturels plutôt qu'hydrocarbonés. Ils seront plantés au moins d'un arbre de haute tige par 25 m².

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

13.2 - Les espaces à végétaliser qui figurent sur les documents graphiques doivent être plantés.

13.3 - Les espaces boisés classés à créer, à conserver et à protéger figurant sur le plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.