

CHAPITRE 2 - ZONE NATURELLE Nt

La zone Nt et le secteur Nta identifient les secteurs de terrains aménagés de camping et de caravanage, et de colonies de vacances.

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

ARTICLE N°1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

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

1.2 - Aucune construction ou installation pérenne n'est admise dans la bande littorale des 100 mètres figurant sur les documents graphiques.

ARTICLE N°2 : 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.

Dans la zone Nt et le secteur Nta, sont autorisés :

2.1 - Les constructions et installations à usage de colonies de vacances.

2.2 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage ou bien l'aménagement de ceux existants, à condition de respecter les orientations du SCOT du Pays Marennes-Oléron en matière d'hôtellerie de plein air, c'est à dire :

- ne pas conduire à une augmentation du nombre total d'emplacements existants,
- permettre le cas échéant la dédensification des terrains de camping et de caravanage existants.

2.3 - Les locaux d'habitation du personnel pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone.

2.4 - Les équipements de loisirs ou de détente, tels que piscines, tennis, terrains de jeux, et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des diverses installations autorisées ci-dessus.

Dans la zone Nt à l'exception du secteur Nta est autorisé :

2.5 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage, y compris les parcs résidentiels de loisirs.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N°3 : 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 N°4 : 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 N°5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

ARTICLE N°6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront être implantées :

- à 12 mètres minimum de l'axe de la RD 734 ;
- à 15 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales ;
- à 10 mètres minimum de l'axe des voies communales.

ARTICLE N°7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE N°8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE N°9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE N°10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions affectées à l'hébergement et aux services communs ne peut excéder 4,50 mètres, mesurée du sol naturel au faîtage.

10.2 - La hauteur des pavillons à usage collectif (salles de réunions, réfectoires, etc) ne devra pas excéder 5,50 mètres, mesurée du sol naturel au faîtage.

ARTICLE N°11 : 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 - La création de garage ou autres volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est interdite. 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 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.

11.11 - Les matériaux de couverture seront choisis en fonction du type de bâti ancien et des pentes de couverture contrastées. Pour les constructions neuves à usage d'habitation, les tuiles à emboîtement pourront être admises.

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 en bois, peints dans les tons de couleurs pastel (bleu, ocre, blanc...), rouges et bruns, gamme de verts ou bleu.

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, éventuellement doublées d'un grillage.

Constructions annexes

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

ARTICLE N°12 : 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 - Pour les campings et villages de vacances, il est exigé une place de stationnement par tente ou par cellule logement et un parking visiteur situé à l'entrée et à l'intérieur du terrain. Le nombre de places de stationnement sera égal au 1/20^{ème} du nombre d'installations admises.

ARTICLE N°13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les espaces libres de construction, notamment les abords des constructions et les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantés et entretenus.

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 N°14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION
DU SOL**

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