SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES p 2

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme p 3

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols p 3

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones p 6

ARTICLE 4 : Adaptations mineures p 7

ARTICLE 5 : Ouvrages techniques et bâtiments d'intérêt collectif p 7

article à supprimer → ~~ARTICLE 6 : Bâtiments sinistrés p 7~~

ARTICLE 6 : Vestiges archéologiques et archéologie préventive p 8

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES p 9

CHAPITRE 1 : Dispositions applicables à la Zone Ua et au secteur Uab p 10

CHAPITRE 2 : Dispositions applicables à la Zone Ub et au secteur Ubb p 15

CHAPITRE 3 : Dispositions applicables à la Zone Uc p 20

CHAPITRE 4 : Dispositions applicables à la Zone Ux p 22

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER p 25

CHAPITRE 1 : Dispositions applicables à la Zone AU p 26

CHAPITRE 2 : Dispositions applicables à la Zone AUp et au secteur AUpa p 31

CHAPITRE 3 : Dispositions applicables à la Zone 1AU p 33

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES p 34

CHAPITRE 1 : Dispositions applicables à la Zone A et aux secteurs Aa et Ar p 35

CHAPITRE 2 : Dispositions applicables à la Zone Ao p 39

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES p 41

CHAPITRE 1 : Dispositions applicables à la Zone N et au secteur Nr p 42

CHAPITRE 2 : Dispositions applicables à la Zone Nt p 46

CHAPITRE 3 : Dispositions applicables à la Zone Nt1 p 50

TITRE VI - ANNEXES p 53

ANNEXE 1 : Rappel concernant les procédures relatives aux occupations et utilisations du sol p 54

ANNEXE 2 : Rappel des destinations de constructions définies a l'article R.123-9 du C.U. p 54

ANNEXE 3 : Rappel des réglementations concernant le camping, le caravanage, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs p 54

ANNEXE 4 : Réglementation concernant les emplacements réservés p 57

ANNEXE 5 : Réglementation concernant les espaces boisés classés p 57

ANNEXE 6 : Définition de la surface hors œuvre et du coefficient d'occupation du sol p 57

ANNEXE 7 : Liste des sites archéologiques p 58

ANNEXE 8 : Autres définitions de termes utilisés dans le règlement p 59

TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Denis d'Oléron située dans le département de la Charente-Maritime.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. **Les articles L.111-1.1 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme**

2. **Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :**

Article R.111-2
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4
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.

Article R.111-15
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3. **Les articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'urbanisme :**

Article L.111-9 :
L'autorité compétente peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 :
Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.
Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.
La décision prise en considération cesse de produire effet si, dans le délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

4. Les dispositions particulières au littoral des articles L.146-1 et suivants et R.146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, en particulier l'article R.146.2 qui définit les aménagements autorisés dans les espaces remarquables du littoral :

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

5. Les périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, et notamment :

- **De zones classées en espaces naturels sensibles, au titre de l'article L.142-1 ;**

Article L.142-1 :
Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L.110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
Dans la Commune de Saint-Denis d'Oléron, le Conservatoire du Littoral bénéficie du droit de préemption des espaces naturels sensibles (pièce n°5c).

- **Du droit de préemption urbain au titre de l'article L.211-1 et suivants ;**

Article L.211-1 :
Les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, ainsi que tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L.313.1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.
Dans la Commune de Saint-Denis d'Oléron, le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLU (pièce n°5c).

- **Des zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir au titre des articles R.421-27 et R.421-28.**

Art L. R 421-27 et R 421-28 :
Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ...

6. Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol en application de législations particulières sont mentionnées en annexe du dossier de PLU dans les documents intitulés : "Liste des Servitudes d'Utilité Publique" et "Plan des Servitudes d'Utilité Publique" (pièces n°5b1et 5b2).

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles opposable en application de l'article L.581-10 à L.581-14 du Code de l'Environnement constitue une servitude d'utilité publique :
Le Plan de Prévention des Risques Naturels de l'Île d'Oléron approuvé le 17 août 2018 *est applicable au territoire communal de Saint-Denis d'Oléron.*
Ses dispositions sont mentionnées en annexe du dossier de PLU (pièce n°5b3).

7. Les règles spécifiques aux lotissements :

Les règles spécifiques des lotissements s'appliquent concomitamment au Plan Local d'Urbanisme.
Les lotissements concernés par le maintien de ces règles sont répertoriés en annexe du présent PLU.

Art L.442-9 :
Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.
Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Art L.442-14 :
Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

8. Les dispositions relatives aux retraits d'implantation (autoroutes, routes express, déviations, routes classées à grande circulation)

Art. L.111.1.4 :
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêts publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant des zones, contenues dans le plan d'occupation des sols ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord d la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.
Dans la commune de Saint-Denis d'Oléron est concernée la RD 734.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, délimitées sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000e et 1/2000e (pièce n°3).

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

La zone Ua, zone de mixité (habitat/activité), identifie les parties anciennes et denses du bourg de Saint-Denis et des villages ;

Le secteur Uab identifie en particulier les villages de Chassiron, La Gautrie, La Morelière, La Bétaudière et La Michelière, réservés à l'habitat ;

La zone Ub, zone mixte, correspond aux extensions de l'urbanisation plus récentes et moins dense que dans la zone Ua ;

Le secteur Ubb identifie les extensions des villages de Chassiron, La Gautrie, La Morelière, La Bétaudière et de La Michelière, réservées à l'habitat ;

La zone Uc identifie la zone commerciale de Chassiron ;

La zone Ux est la zone d'activités artisanales des Seizins.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III ci-après :

La zone AU correspond aux extensions futures de l'urbanisation à court et moyen terme, sous forme d'opérations d'ensemble ;

La zone 1AU identifie des secteurs d'urbanisation future à long terme, après modification ou révision du PLU ;

La zone AUp correspond au port de plaisance de Saint-Denis ;

Le secteur AUpa permet l'aménagement du terre-plein du port.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV ci-après :

La zone A identifie les espaces agricoles, où peuvent être implantés les sièges et bâtiments d'exploitation ;

Le secteur Aa correspond aux espaces agricoles à protéger au titre des paysages ;

Le secteur Ar identifie les espaces remarquables de la zone agricole, au titre de la Loi Littoral ;

La zone Ao est la zone ostréicole protégée.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V ci-après sont :

La zone N correspond aux espaces naturels ;

Le secteur Nr identifie les espaces remarquables de la zone naturelle, au titre de la Loi Littoral ;

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

La zone Nt1 identifie les zones de regroupement de campeurs.

Les documents graphiques comportent en outre les indications suivantes :

Des emplacements réservés, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,

Des marges de recul le long de certaines voies ;

Des espaces boisés classés ;

Des espaces à végétaliser ;

Des secteurs exposés aux risques naturels prévisibles (zones de plan de prévention des risques naturels) ;

Des secteurs affectés par le bruit des infrastructures routières.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

* Conformément à l'article L-123-1, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

* L'adaptation mineure sollicitée doit rester strictement limitée et motivée.

* Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

*Les constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers, ainsi que les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles des articles 10 (hauteur maximale des constructions) et 14 (coefficient d'occupation du sol).

ARTICLE 5 - OUVRAGES TECHNIQUES ET BÂTIMENTS D'INTERET COLLECTIF

* *Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics d'infrastructure sont autorisés dans toutes les zones délimitées dans le PLU, à l'exception des espaces remarquables au sens de la Loi Littoral (secteurs Ar et Nr du PLU) et sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.*

Sont concernés :

- les bâtiments publics à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier ;
- les ouvrages d'utilité publique (tels qu'ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, postes de refoulement, station de traitement des eaux, etc) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ;
- les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux d'intérêt public ;
- les travaux d'infrastructures routière et les affouillements et exhaussements liés.

* Dans les zones agricoles et naturelles, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces équipements dans l'environnement. Ils ne doivent pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole ou naturel de la zone.

* Les règles définies aux articles 10 *(hauteur maximale des constructions)* ; *11 (aspect extérieur)* et 14 *(Coefficient d'Occupation du Sol)* de chaque zone ne leur sont pas applicables.

* *Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux d'intérêt public, d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², dérogent aux règles générales définies aux articles 6 et 7 des zones dans lesquelles ils sont implantés :*

  - implantation par rapport aux voies et emprises publiques: implantation à l'alignement actuel ou futur, sauf problème éventuel de visibilité et de sécurité ;

  - implantation par rapport aux limites séparatives: implantation à 3 mètres ou en limite séparative.

Article à supprimer

~~ARTICLE 6 - BATIMENTS SINISTRÉS~~

* ~~Est autorisée, dans toutes les zones, *à l'exception des zone Ue de Chassiron*, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, même si son implantation ne respecte pas les dispositions des articles 6 et 7 du règlement de la zone dans laquelle il est situé.~~

* ~~Toutefois, le permis de construire devra intervenir dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre et avoir pour but la reconstruction d'un bâtiment de même destination.~~

ARTICLE 6 - RAPPEL DE LA REGLEMENTATION CONCERNANT LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

* Sont notamment applicables la Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, le décret du 16 janvier 2002, la circulaire du 5 novembre 2003.

* Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

* Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le maire de la Commune ou le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

* Rappel du Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 : "*Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée*".