

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UAp

Le secteur UAp comprend des parties actuellement urbanisées et équipées de la commune ou des parties du territoire communal contiguës aux parties urbanisées appelées à être équipées à court terme autour du projet d'extension du port chenal.

Le cahier des charges et des prescriptions pour la réalisation des voiries et réseaux divers approuvé par délibération du conseil municipal devra être respecté.

L'ensemble des programmes, projets, travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'occasionner un effet notable dommageable sur un ou plusieurs sites Natura 2000 doit faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences (article L.414-4 du code de l'environnement).

ARTICLE UAp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- la création ou l'extension des installations classées visées par la loi 76-663, susceptibles de générer ou d'accroître, par les substances détenues ou par la nature des activités pratiquées, le risque d'incendie ou d'explosion à l'exception des travaux nécessaires à leur mise en conformité,
- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisirs (HLL),
- le camping caravanage sous toutes ses formes et le stationnement de caravanes sauf sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans la limite d'une caravane ou d'une autocaravane,
- les constructions à usage agricole, ou leur extension,
- les constructions à usage aquacole, ou leur extension,
- les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100m² sous réserve du respect de la réglementation au titre de la loi sur l'eau

ARTICLE UAp 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
 - les opérations d'aménagement à vocation d'habitat
 - les constructions à usage d'habitation
 - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, loisirs,...)
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions à usage artisanal, ou leur extension, sous réserve que les nuisances induites respectent la réglementation en vigueur,
- les constructions à usage commercial sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m²,
- la création et l'extension des activités soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (régime de déclaration à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- la démolition des bâtiments sous réserve de l'obtention du permis de démolir,

ARTICLE UAp 3 - ACCES ET VOIRIE

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières indiquées sur les documents graphiques.

1. Accès :

Tout terrain 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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Une autorisation d'urbanisme peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 4 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2. Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres de voirie incluant chaussée et trottoir.

L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation, et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'une intersection.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3. Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies. Les aménagements devront être adaptés aux personnes à mobilité réduite, notamment par le choix du revêtement, la pente, la largeur etc.

ARTICLE UAp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans le secteur et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le règlement du service d'assainissement devra être respecté avec notamment la séparation des effluents domestiques et des eaux pluviales, et une convention de déversement des eaux usées sera souscrite auprès de l'entreprise délégataire (Compagnie des Eaux de Royan, à l'heure d'établissement du présent règlement), avant le démarrage des travaux.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales :

- Façade sur rue :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits) sont à la charge exclusive du propriétaire.

- Façade arrière, dépendances...

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété par un dispositif adapté, à la charge du propriétaire.

- Aires de stationnement/ Voirie de lotissement/Espaces communs d'un groupe d'habitation

Les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'emprise des aménagements par un dispositif adapté au terrain (tranchées ou chaussées drainantes, structure alvéolaire, chaussée réservoir).

En cas de perméabilité insuffisante du terrain, le débit de fuite devra être raccordé au réseau public d'eaux pluviales le plus proche, après traitement par décantation.

Ces dispositifs d'infiltration seront réalisés à la charge du propriétaire.

Le plan du dispositif sera joint à la demande de permis de construire ou d'aménager. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3. Electricité – Téléphone – Eclairage public :

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également, dans une même tranchée, sauf impossibilité technique reconnue par le service concerné.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain dans une même tranchée (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public,
- alimentation électrique basse tension,
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue),
- télédistribution éventuelle.

4. Défense incendie

Elle doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

5. Collecte des déchets :

Pour les opérations de type collectif (lotissement, groupe d'habitations ...), il devra être prévu un emplacement spécifique pour la collecte des ordures ménagères qui devra être conçu de manière discrète et suffisante.

ARTICLE UAp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UAp 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Bien que l'implantation à l'alignement soit la règle générale, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- implantation des constructions au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait inférieur à 5 mètres,
- pour les équipements publics

Dans le cadre d'opération d'ensemble, une autre implantation peut être autorisée.

Les constructions annexes (ex : abri, atelier) doivent être implantées en fond de parcelle.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, les constructions pourront être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement sauf en bordure des voies existantes ou le présent règlement s'applique.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus) ; toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE UAp 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières indiquées sur les documents graphiques.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, les murs doivent être écartés d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UAp 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.

ARTICLE UAp 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UAp 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 11 m au faîtage.

Au-delà d'une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions en limite séparative auront une hauteur maximale de 3,50 m au droit de la parcelle. Dans le cadre d'opération d'ensemble, une hauteur différente peut être autorisée.

ARTICLE UAp 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture des constructions voisines et des paysages urbains et naturels environnants.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux vannes ou eaux usées vers l'égout, le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouvert d'un enduit : carreaux de plâtre, briques creuses et agglomérés de ciments, etc...
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- les toitures en panneaux translucides ou opales,
- les imitations de matériaux tels que fausse brique ou fausse pierre.
- les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages de type métallique
- les enduits de ciment non teintés.

Façades :

Les enduits seront de teinte naturelle claire (se référer au nuancier communal). Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau.

Le bardage en bois ou en bois-résine ou en PVC, en parement de façade est autorisé dans les tons suivants : blanc cassé, beige clair, toutes les nuances de gris, bleu gris, verts gris, vert pastel.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive sont interdits.

Façades commerciales :

Se reporter aux prescriptions des façades commerciales pour la restauration des constructions anciennes.

Toitures : sauf pour les constructions d'architecture contemporaine

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Les couvertures seront en tuiles creuses ou romanes de teinte naturelle ou en bac acier ou en zinc. La pente du toit ne fera jamais saillie sur les murs pignons.

La pente de toiture se situera entre 28 % et 32%, à l'exception des toitures terrasses.

Si la toiture est en bardeau de bois, elle sera refaite à l'identique.

Les couvertures en verre ou vérandas (par ex : thermo toit) devront être intégrées à la composition d'ensemble de la construction.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons.

Sont interdits :

- les shingles, matériaux bitumeux sauf pour les abris de jardin en bois
- les habillages des rives par caisson
- les tuiles en panneaux
- les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, les panneaux translucides ou opaques sauf s'ils sont en verre

Les toitures terrasses ou végétalisées peuvent être autorisées en fonction du projet.

Menuiseries :

Sont autorisées pour les menuiseries et ouvertures les couleurs référencées par un nuancier établi par la commune et ultérieurement établi par le CAUE 17,

En dehors des baies des commerces et des garages, les baies nouvelles seront constituées de percements verticaux, plus hauts que larges.

Les portes d'entrée peuvent être traitées en bois naturel ou être de couleurs plus soutenues : rouge bordeaux, brun foncé, vert foncé, bleu marine.

Abri de jardin :

D'une hauteur maximale de 2,50 m, leur aspect esthétique ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants, ils seront construits soit en matériaux identiques aux habitations, soit construits en bois peint d'une couleur identique à la construction principale.

La surface ne doit pas excéder 12 m².

Les abris de jardin en bois peuvent être recouverts par du shingle ou autres matériaux bitumeux ou en bac acier. Pour l'utilisation de ces matériaux, une pente différente peut être autorisée.

Annexes :

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

Elles doivent être constituées de murs enduits du ton de la construction principale ou éventuellement d'un bardage bois peint dans le ton de la façade de la maison ; leurs couvertures doivent être en tuiles creuses ou romanes. Les bardages en tôle sont interdits.

Clôtures :

Rappel : la hauteur des clôtures implantées en alignement est calculée à partir du terrain naturel côté voie d'accès.

Lors de l'édification des clôtures, le pétitionnaire veillera à ce que la cote des seuils projetés soit comprise entre + 0.05 et + 0.15m par rapport à la cote de l'axe de chaussée au droit du seuil.

Lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, les murs de clôture doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui des façades des bâtiments principaux.

- avec l'espace public

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1.75 m peuvent être constituées soit :

- par un mur plein en pierre de taille ou enduits dans les tons de la construction principale.

- par des grilles ou des panneaux de grillage rigide de couleur référencée par le nuancier communal, doublées de haies vives. Les panneaux de grillage rigide pourront éventuellement être équipés de lamelles occultantes en bois-résine ou en PVC de couleur référencée par le nuancier communal et doublés ou non de haies vives (dont la hauteur est fixée par la loi).
- par des matériaux en PVC ou en aluminium de couleur référencée par le nuancier communal.

Les piliers et éléments de décoration entourant les portails ou portillons ne devront pas présenter une hauteur supérieure à 2.00 m.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants sur la parcelle ou sur la parcelle voisine contiguë.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples.

Les clôtures, en limite séparative, d'une hauteur maximum de 2.00 m peuvent être constituées soit :

- par un mur plein en pierre de taille ou enduits dans les tons de la construction principale.
- par des grilles, grillage ou des panneaux de grillage rigide de couleur référencée par le nuancier communal, doublées de haies vives. Les panneaux de grillage rigide pourront éventuellement être équipés de lamelles occultantes en bois-résine ou en PVC de couleur référencée par le nuancier communal et doublés ou non de haies vives (dont la hauteur est fixée par la loi).
- par des matériaux en PVC ou en aluminium de couleur référencée par le nuancier communal.

La hauteur de la clôture s'apprécie à partir du terrain naturel.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants. Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Sont interdites :

- les clôtures en panneaux ajourés de béton moulé et les clôtures en bois (panneaux ou autre),
- les clôtures en fil barbelé,
- les clôtures en brande
- les merlons.

Production d'énergie électrique domestique

Les panneaux de capteurs solaires, panneaux photovoltaïques ou éolienne domestique sont autorisés.

Architecture contemporaine :

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

ARTICLE UAp 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

On comptera 25 m² pour une place de stationnement (y compris les accès).

- a) Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement (sauf pour le logement social, 1 place par logement).
- b) Pour les résidences de service, il est exigé 0.8 place de stationnement par logement.
- c) Pour toute autre opération d'aménagement, il est demandé 1 place de stationnement par logement.
- d) En cas de réhabilitation, il est demandé 1 place par création de logement.
- e) Pour les établissements commerciaux, industriels ou artisanaux de plus de 300 m² de S.P., il est exigé une place par tranche de 70 m² de S.P. excédant ce seuil.
- f) Pour les établissements du type hôtels supérieurs à 25 chambres, restaurants supérieurs à 250 m² de salle de restaurant, dancings, etc.... il est exigé deux emplacements pour trois chambres et deux emplacements pour 8 m² de surfaces de salles de restaurant, dancing ou toute surface assimilable.
- g) Pour les constructions non prévues dans les 3 cas ci-dessus, on se référera à la catégorie mentionnée la plus directement assimilable.

ARTICLE UAp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans la limite d'un arbre de haute tige exigible par 50 m² de surface libre.

Les surfaces libres de toute construction et dessertes doivent être plantées et entretenues.

Les essences locales (pins, chênes verts...) sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Pour les lotissements, permis groupés, ou toute autre procédure d'aménagement d'ensemble, des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

La surface réservée aux espaces paysagers doit représentée au minimum 10% de la surface du terrain de l'opération. Un plan d'aménagement paysager doit préciser les plantations choisies.

ARTICLE UAp 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.