

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UI est une zone urbaine équipée, ou en voie d'équipement, destinée à accueillir le camping et le caravanage et les activités ayant un rapport direct avec le tourisme, le sport et les loisirs.

Pour les terrains de camping et de caravanage, la densité sera au maximum de 100 emplacements à l'hectare.

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 UL 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tous types de construction ou occupation du sol autres que ceux visés à l'article 2 ne sont pas autorisés.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sans conditions :

Les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et de caravanage ou à leur mise aux normes ainsi que pour les activités sportives, de loisirs ou de tourisme,

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif,

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public

Les terrains de camping et de caravanage,

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

Sous conditions :

Les constructions à usage commercial, si elles sont liées à la vocation touristique de la zone,

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont ils dépendent. Il ne pourra y avoir qu'un seul logement de surface maximale de 150 m² de S.P. par établissement.

Les aires de stationnement à condition que leur revêtement soit totalement perméable.

ARTICLE UL 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 aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Cette disposition ne sera pas imposée aux équipements et installations nécessaires à la gestion, à l'entretien des voiries et réseaux divers.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans le secteur 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 :

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

- Aires de stationnement/Voirie Interne

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 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 sauf impossibilité technique reconnue.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (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.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

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

Les constructions ou annexes doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à 5 mètres au moins de l'emprise des voies.

Les emplacements individuels de campings, caravanages ou assimilés devront être implantés à plus de 10 mètres de l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- un rez-de-chaussée simple sans dépasser 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les bâtiments d'hébergement touristique,
- un étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les bâtiments de service, pour des activités sportives ou de loisirs

La hauteur n'est pas limitée pour les installations liées au sport ou assimilés si elle est conditionnée par des impératifs techniques.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Volumétrie et matériaux :

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants.

L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles,

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- les toitures en panneaux translucides opales,
- les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

Pour les menuiseries et ouvertures, se référer au nuancier établi par la commune.

Toiture :

Les couvertures des bâtiments de type traditionnel seront en tuiles creuses ou romanes de teinte naturelle. La pente de toit ne fera jamais saillie sur les murs pignons.

Leur pente de toiture sera de 28 % à 32 % environ, à l'exception des toitures terrasses.

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

La couverture des installations liées au sport ou assimilés si elle est conditionnée par des impératifs techniques peut être différente.

Façade :

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 de bois en parement de façade est autorisé.

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.

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

Les clôtures en alignement d'une hauteur maximum de 1.75m 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.

Les clôtures d'une hauteur maximum de 2.00 m en limites séparatives seront constituées soit :

- par un mur plein en moellon ou en parpaing enduit
- 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.

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.

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 légères de loisirs, soit construits en bois de couleur naturel.

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.

Façades commerciales :

Les façades commerciales, présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition, ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros œuvre.

La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisée en matériaux résistants et de qualité.

Terrain sur deux voies :

Pour les terrains dont les façades sont situées sur deux voies, les murs pleins ainsi que tout obstacle à la visibilité, (arbre, arbuste, haie vive, etc...), d'une hauteur supérieure à 0,60 m seront interdits sur une distance d'au moins 6 mètres à partir de l'angle matérialisé par les alignements droits limitant le domaine public, à moins que ne soit réalisé un pan coupé. Ce dernier sera déterminé par des points situés sur la clôture et distants de 3 mètres minimum du bord de la chaussée transversale existante ou projetée.

Production d'énergie électrique domestique

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

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les terrains de camping et de caravanage, des places de stationnement banalisées doivent être aménagées sur les espaces communs à raison de 5 places pour 100 emplacements.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées.

Les espaces libres doivent être tenus en état permanent de propreté.

L'aménagement paysager sera exigé à l'occasion de chaque projet.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.