

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UP

Le secteur UP correspond au bassin à flot du port chenal et ses abords.

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 UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations des sols non mentionnées à l'article UP 2 ne sont pas autorisées.

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

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées, type bassin à flot ;

Les installations et constructions relatives à des équipements liés au bassin à flot et au traitement des eaux pluviales par lagunage sur l'îlot Rousselot.

Les installations classées sont autorisées en secteur Up à la double condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins et qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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 3 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.

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 4 mètres de chaussée.

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.

ARTICLE UP 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 la zone 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 aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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. Autres réseaux :

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

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

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 UP 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles pour l'article Up 5.

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

Les constructions seront implantées :

- Avec un retrait de 5 m. minimum en tout point de la façade par rapport à l'alignement,
- Des dispositions différentes d'implantation pourront être autorisées dans les cas suivants :

Dans le cas de réalisation de parkings ou espace public en façade de voie, l'implantation des constructions à l'alignement pourra être décalée d'autant,

Dans le cas d'un projet global d'aménagement en secteur Up.

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles pour l'article Up 8

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limites à l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles pour l'article Up10.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

L'expression architecturale, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine, devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains avoisinants.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone Ul 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.