

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UR

Le secteur UR correspond au quartier de la ZAC de la Résinerie et correspond à une extension du centre-bourg sous forme d'un quartier d'habitation assurant la transition entre le centre-bourg et la zone ostréicole située de l'autre côté du canal.

Ce secteur comprend 3 sous-secteurs :

- Le sous-secteur URa est plus particulièrement réservé aux équipements publics, à l'accueil des visiteurs et aux activités et infrastructures liés à l'exploitation touristique de la voie de chemin de fer.
- Le sous-secteur URb correspond à un secteur d'habitat sous forme d'habitat groupé en bandes et de maisons de ville,
- Le sous-secteur URc accueillera de l'habitat collectif ou des structures d'hébergement sous forme de petits immeubles et de commerces et services.

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 UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- L'ouverture de carrière
- Les installations et travaux divers prévus par l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des cas visés à l'article UR1,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Le camping caravanage sous toutes ses formes et les stationnements 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 aquacole, ou leur extension.

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

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

En sous-secteur URa :

- Les constructions liées à l'exploitation de la voie ferrée (bâtiments techniques, aire de stockage de charbon, gare d'accueil, ...)
- Les constructions liées à l'accueil du public (Office de Tourisme, Point Information, sanitaires, publics, ...)
- Les aires de stationnement et voies de circulation pour le public.

En sous-secteur URb :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'habitat groupé ou maisons de ville,
- Les constructions à usage de bureau ou professions libérales,
- Les aires de jeux non bruyantes,
- La réalisation de voies de desserte et cheminements piétons, cyclistes.

En sous-secteur URc :

- Les constructions à usage d'habitation ou de structures d'hébergement sous forme d'immeubles,
- Les constructions à usage de bureau ou professions libérales,
- Les commerces et services de proximité en rez-de-chaussée d'immeuble,
- Les aires de jeux non bruyantes,
- La réalisation de voies de desserte et cheminements piétons, cyclistes (cf. Urb).

ARTICLE UR 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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.

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.

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 UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 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 eaux pluviales exclusivement issues des toitures des constructions, des circulations internes aux îlots ou des voies douces de circulation des piétons et cyclistes devront être directement infiltrées dans le sol à l'aide de drains ou de tout autre dispositif adapté à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les eaux pluviales issues des voies de circulation et des parkings devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures après transit par une solution compensatoire limitant le débit à 3l/s/ha, avant leur rejet dans le milieu naturel ou leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales de la ville. Le plan du dispositif sera joint à la demande de permis de construire ou d'aménager.

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.

Pour les 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 UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans le but de préserver un caractère paysagé, les constructions nouvelles seront réalisées en retrait de l'alignement des voies de desserte principale avec une marge de recul de 5 m minimum en sous-secteurs Urb et Urc.

Pour les constructions annexes, des dispositions différentes peuvent être autorisées.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement. Toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour le sous-secteur Ura

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

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

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Sous- secteur Ura : elle ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple sans jamais dépasser 7,50 m à partir du sol naturel ou du niveau du quai et 9 m au faîtage.

- Sous-secteur Urb : elle ne peut excéder un étage plus combles aménagés sur rez-de-chaussée simple sans jamais excéder 6,60 m à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit et 8,60 m au faitage.
- Sous-secteur Urc : elle ne peut excéder 2 étages sur rez-de-chaussée sans jamais dépasser 9,00 m à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit et 11 m au faitage.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR

CONSTRUCTION NOUVELLE

a) Les constructions nouvelles devront 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.

b) 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 pluviales, vannes ou eaux usées vers l'égout, le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

c) 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 imitations de matériaux tels que fausse brique ou fausse pierre.

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

La pente de toiture sera de 30%.

Les couvertures en verre ou vérandas devront être intégrées à la composition d'ensemble de la construction et disposer de la même pente de couverture.....

Les capteurs solaires (chauffage ou photovoltaïque) sont autorisés, intégrés à la composition d'ensemble de la construction.

e) Les enduits seront de teinte naturelle claire (se référer au nuancier communal).

Le bardage de bois et parement de façade sont autorisés.

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

Nota : Pour l'ensemble des constructions nouvelles, on se référera aux préconisations architecturales annexées.

CLÔTURES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein en maçonnerie de pierre ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,60 m en façade sur rue et de 1,40 m en limite séparative.

Les murs pourront être surélevés par des pare vue en bois, la hauteur maximum par rapport au sol naturel muret + pare-vue bois ne pourra dépasser 1,50 m en façade sur rue et en façade arrière et 2 m

en limite séparative. Les clôtures peuvent également être constituées de haies vertes avec ou sans grille ou grillages, dans les mêmes hauteurs.

Sont interdites les séparations de type : brandes, canisses et autres claustras.

Nota : Pour l'ensemble des clôtures et constructions annexes, on se référera aux préconisations architecturales annexées.

ARTICLE UR 12 - 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).

Pour les constructions non prévues dans les cas ci-dessous, on se référera à la catégorie mentionnée la plus directement assimilable.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux quotas de stationnement édictés ci-dessus, il peut s'en acquitter pour tout ou partie, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement à moins de 300 m du projet, soit en versant une participation fixée par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la réalisation est effectivement prévue (cf. article L.421.3 et R 332.17 du Code de l'Urbanisme).

En sous-secteur URb

a) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une, au minimum, sous abri.

b) Pour les bureaux ou profession libérales, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de S.P. des locaux professionnels.

En sous-secteur URc

Pour tout établissement commercial, il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de S.P., en sus des places publiques avoisinant les secteurs. Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de S.P. des locaux professionnels.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.

Les établissements utilisant pour leurs activités des véhicules, doivent avoir un parking pour les recevoir. Il est obligatoire d'aménager un parking suffisamment vaste pour accueillir les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et ceux des visiteurs.

Pour les hôtels, il est exigé 9 places de stationnement pour dix chambres.

Pour les restaurants, 1,5 places pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les zones de stationnement privé regroupées, il est demandé un traitement de type pergola avec végétation, ou place couverte, pour au moins 30 % des emplacements.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet devra proposer un plan d'aménagement paysagé de l'opération comprenant au minimum 2 arbres de haute tige sur chaque parcelle et respecter le minimum d'un arbre pour 25 m² de superficie libre. Une grande attention sera portée au traitement végétal des limites des îlots.

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

Les arbres existants en dehors des aires de construction devront, dans la mesure du possible, être conservés.

Les arbres existants devront être conservés en périphérie des îlots, en particulier côté voie ferrée, afin de créer en écran végétal.

ARTICLE UR 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.