

ZONE UE et secteur UEs

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE est une zone réservée à l'implantation des installations scolaires, culturelles, sportives, de loisirs et autres équipements d'intérêt collectif.

Elle comporte un **secteur UEs** sur le site de la Maison des Douanes, où il n'est pas imposé de création de surfaces de stationnement.

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- Par délibération du conseil municipal du 28 juillet 2010, les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Par délibération du conseil municipal du 13 septembre 2007, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, des prescriptions particulières portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe) s'appliquent, notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.

Elle est couverte en partie par le périmètre du Plan de Prévention des Risques feu de forêt, submersion et érosions marines (PPR), dans lequel des prescriptions particulières sont imposées (voir plan réglementaire et règlement en annexe).

Article UE 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation, sauf les logements soumis à condition à l'article UE2
- Toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec la destination de la zone
- Les constructions à usage agricole, forestier
- Les constructions à usage industriel, artisanal
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf :
 - s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages autorisés de la zone.
 - s'ils sont liés à la création ou à l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie, ou de bassins de récupération d'eau de pluie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- L'hébergement hôtelier
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les résidences mobiles de loisir (mobil-home), les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes
- les dépendances et les groupes de garages qui ne seraient pas le complément d'un immeuble existant
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de toute nature
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf les dépôts liés aux commerces et activités situés dans la zone
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visés à l'article R.421.19, g) du CU
- Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs

En outre :

Dans la zone non aedificandi portée en jaune au plan de part et d'autre du canal de Bernezac (4 m de part et d'autre depuis les rives) sont interdites :

- les nouvelles constructions
- les aménagements en élévation
- les clôtures
- les plantations d'arbres

Dans le périmètre de la ZPPAUP, les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

Dans le périmètre du PPR feu de forêt, érosion et submersions marines, les dispositions du P.P.R. s'appliquent.

Article UE 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'hébergement si elles sont liées à un programme d'intérêt général ou à un équipement d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations de la zone.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort, de sécurité, ...
- Les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.
- Les aires de jeux ou de sports mentionnés à l'article R. 442-2 (a) du code de l'urbanisme et les aires de stationnement ouvertes au public mentionnées à l'article R. 442-2 (b) du code de l'urbanisme.
- Les constructions liées aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.
- Le stockage de résidences mobiles de loisirs (mobil-home), et caravanes

Dans la zone non aedificandi portée en jaune au plan de part et d'autre du canal de Bernezac (4 m de part et d'autre depuis les rives) :

- Tous les aménagements devront laisser l'accès libre (pour l'entretien, le curage du canal)

Article UE 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les liaisons douces figurées au plan de zonage sous la forme de petits ronds rouges doivent être maintenues, renforcées ou aménagées. Elles doivent prendre en compte les OAP relatives aux liaisons douces et pistes cyclables (pièce 3b du PLU).

Article UE 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations pourront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne pourra être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, pour toute construction nouvelle engendrant des eaux usées.

En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de l'agglomération Royan Atlantique. À défaut, un dispositif d'assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être créé en l'absence du réseau sous réserve qu'il permette le raccordement futur au réseau collectif.

En zone d'assainissement non collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et dont le projet aura été validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif de l'Agglomération Royan Atlantique.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles pourra être subordonné à la mise en place d'un pré-traitement et fera l'objet d'une convention spéciale de déversement.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

Article UE 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées, le terrain d'assiette du projet doit avoir une superficie suffisante pour un bon fonctionnement de l'installation d'assainissement non collectif dans le respect des normes et de la législation en vigueur.

Article UE 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition :

Il s'agit de l'implantation de constructions par rapport au domaine public et par rapport aux voies privées ouvertes au public (cf article 3).

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit à une distance au moins égale à 5 m par rapport à la limite de la voie, sauf si elles prolongent un bâtiment existant d'une implantation différente (extension)

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée :

- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante à l'identique de celle d'un bâti riverain, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante
- lorsqu'une construction occupe déjà l'alignement sur la voie

Article UE 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 3 m.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée ou imposée :

- Lorsque l'équipement forme un enclos dans l'espace urbain (telles les écoles avec cour et mur périphérique),
- Lorsque le bâtiment favorise l'isolement des activités avec les habitations riveraines (aires de jeux, cours d'écoles, etc),
- Pour la reconstruction reprenant le gabarit d'un bâtiment existant,
- Pour accoler une construction sur le mur aveugle d'une construction existante disposée en limite séparative sur une parcelle riveraine,
- Dans le cas de parcelles comportant un accès ou une façade sur rue très étroite de largeur inférieure à 7,00 m et qui ne serait pas issue d'une division à la date d'approbation du P.L.U..

Article UE 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

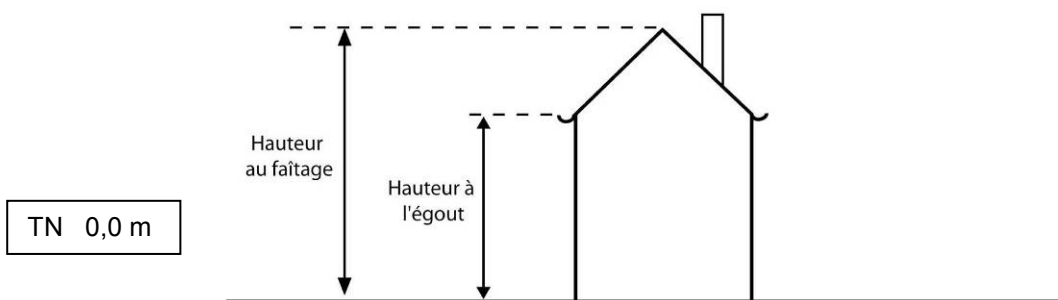
Non réglementé.

Article UE 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux en tout point du bâtiment) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



Pour les terrains en pente le calcul sera en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant remaniement.

La hauteur des constructions est limitée à 12,00m à l'égout des toitures et 13,00m à l'acrotère pour les bâtiments couverts en terrasses.

Dans les cimetières la hauteur est limitée à 6 m pour les bâtiments de fonctionnement et pour les columbariums, et à 2 m pour les sépultures.

La construction, la surélévation ou l'extension de bâtiments peut respecter la hauteur du bâtiment principal existant.

La reconstitution d'édifices anciens protégés au plan de ZPPAUP annexé au dossier de PLU n'est pas contrainte par les prescriptions de hauteur.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions liées aux équipements d'infrastructure.

Article UE 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.).

« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) – 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. »

A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

Les clôtures : à l'alignement comme en limite séparative les murs de clôture enduits le seront sur les 2 faces.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de construction labellisée, énergétiquement performante (THPE, HPE, HQE, BBC,...) est autorisé.

Article UE 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit pouvoir être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés.

Les zones de stationnement des vélos doivent être directement accessibles du domaine public.

Toute construction ou installation devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues correspondant aux besoins de ces constructions ou installations.

Dans la zone UE sauf en secteur UEs :

1- Pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1^{er} degré ; 2 places par classe du 2^{ème} degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes.

2- Pour les salles de spectacles ou de réunion, 1 place de stationnement pour 6 places d'accueil, et une aire de stationnement pour les deux roues.

Les dimensions des emplacements de stationnement seront au minimum d'une largeur de 2,50 m et d'une longueur de 5 m pour les véhicules.

Ces emplacements pourront être constitués par des stationnements extérieurs ou par des garages couverts.

Dans le secteur UEs :

Il n'est pas imposé de réalisation d'aires de stationnement.

Article UE 13 : Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

- Les arbres remarquables repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement ainsi que les arbres d'intérêt protégés et les alignements d'arbres, mails protégés portés au plan de zonage, ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale. Tout arbre abattu devra être remplacé.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales, en respectant la liste fournie en annexe au présent règlement, et seront composées d'une part importante d'arbres de haut jet
- Les aires non construites visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement végétal : arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.
- Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.
- Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.
- Les éléments extérieurs existants tels que murs de clôture, de soutènement, belvédères devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.

Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.