

ZONE UA et secteurs UAa et UAb

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone composée de 2 secteurs (UAa et UAb) correspond au centre ville de Saint-Palais-sur-Mer.

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.

Des prescriptions particulières sont portées au règlement de la ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe), 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 UA 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- 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
- 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
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du centre ville et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les résidences mobiles de loisirs (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 Code de l'Urbanisme
- Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs

Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

Article UA 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 installations à usage d'activité artisanale, ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à vocation de parcs de stationnement si d'intérêt et d'usage publics.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- 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.
- 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 à améliorer les normes de confort.

Pour l'ensemble de la zone : Toute opération de 10 logements ou plus devra consacrer 20% minimum du nombre de logements total à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

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

Les caractéristiques des voies doivent ménager la circulation éventuelle des véhicules de services, (livraisons, hydrocurage de réseaux, véhicules d'artisans pour travaux, etc....) et des véhicules de secours, d'autant que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation. Leur largeur sera toutefois minimale afin d'économiser l'espace.

1) Accès :

Définition de l'accès :

Il s'agit d'un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin, reliant un seul logement à la voie de desserte principale d'une largeur minimum de 3,50 mètres (à l'exception des portails...).

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.

Compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic, la position et la configuration de l'accès doit garantir la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant ces accès.

Le long des voies publiques structurantes, il pourra être exigé qu'un espace non clos suffisant pour le parking d'une automobile soit aménagé au droit de l'accès au terrain.

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

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

2) Voirie :

Définition de la voie ou emprise (publique ou privée) ouverte à la circulation générale :

Il s'agit d'une emprise commune affectée aux déplacements (véhicules,...) desservant plusieurs logements et respectant les dispositions de l'article 3 (cf. caractéristiques voirie nouvelle ou existante).

Voirie nouvelle :

Toute voie nouvelle de desserte de terrain ou interne aux opérations, qu'elle soit privée ou publique, doit être adaptée à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'opération envisagés, et notamment ne doit pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques sont :

- Voie desservant un seul logement : 3,5 m (rayon intérieur de giration de 3 m mini pour changement de direction)
- Voie desservant 2 à 4 logements : 5 m (rayon intérieur de giration de 3 m mini pour changement de direction).
- Voie desservant 5 logements et plus : 6 m avec aire de retournement normalisée à son extrémité (rayon intérieur de giration de 5 m mini pour changement de direction).

La création de toute voie nouvelle de desserte d'un ou plusieurs terrains issus d'une division parcellaire ne devra pas aboutir à l'existence de plus de deux voies contiguës et à plus de deux accès jumelés sur la voie publique.

Dans le cas d'une division d'un bâtiment existant un seul accès sera autorisé pour limiter le nombre de sortie sur la voie.

Dans le cadre d'opérations dégageant une surface de plancher supérieure à 1 200 m² (lotissements, permis d'aménager) l'emprise doit intégrer les modes de circulations douces en site propre.

Voirie existante :

Lorsque l'unité foncière est desservie par une voie existante ne correspondant pas aux caractéristiques mentionnées ci-dessus, les constructions neuves (à l'exception des extensions et/ou surélévations et/ou annexes liées à l'habitation sans création de nouveau logement) ne pourront s'implanter que si la voie existante qui les dessert respecte les conditions suivantes :

Voie desservant 2 logements et plus :

- soit 4 m si voie en sens unique (cette dimension pourra être réduite à 3,50 m sur les portions où les véhicules évoluent en ligne droite, cf. article 19 des dispositions générales)
- soit 5 m si voie en double sens ou en impasse

3°) 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 UA 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.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie.

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 UA 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.

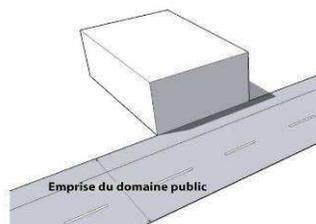
Article UA 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 principales doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, sauf si la construction prolonge un bâtiment existant d'une implantation différente.
- Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
- Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

Implantation à l'alignement



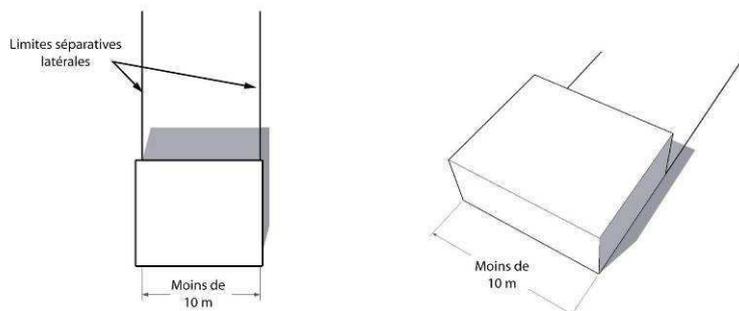
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements publics,...).

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

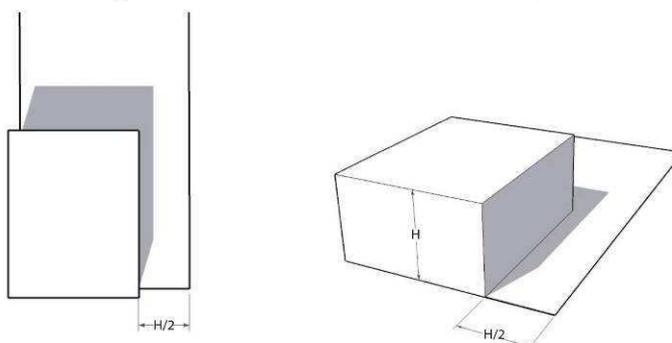
Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des 2 limites séparatives latérales et sur les 2 limites si la façade du terrain est inférieure à 10 m

Le retrait par rapport à une de ces limites doit au moins être égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 m.

Implantation sur les deux limites séparatives
(si la façade du terrain est inférieure à 10 m)



Implantation sur une des deux limites
(avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3 m)



Les piscines enterrées seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises seront implantés dans le tiers arrière de l'unité foncière, si ils ne sont pas situés dans le volume de l'immeuble.

Toutefois, les constructions à usage de stationnement automobile pourront être implantées à la limite du domaine public lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques. Dans ce cas, les constructions devront être implantées en contiguïté d'une limite séparative et ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements publics,...).

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

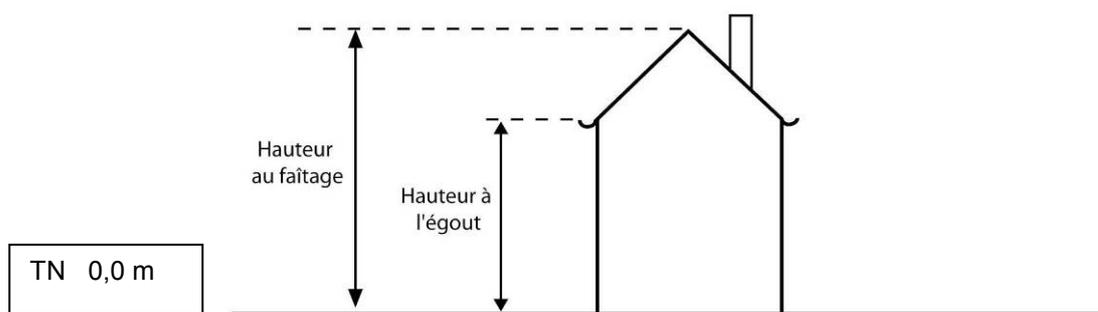
Non réglementé

Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UA 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.

En secteur UAa :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage et à 9 m pour les bâtiments traités en toiture terrasse.

En secteur UAb :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m au faîtage et à 12 m pour les bâtiments traités en toiture terrasse.

- Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celles définies ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.

Article UA 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. »*

Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.) : secteur du « centre ville » et « hyper centre » à la ZPPAUP, sur les immeubles et constructions existants et sur les constructions neuves, extensions et surélévations.

Elles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir de par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone. D'une façon générale, le caractère architectural des constructions en centre-ville devra donc se référer au caractère balnéaire de la commune de Saint-Palais-sur-Mer.

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

Article UA 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.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par logement. En outre pour les groupes d'habitations et pour les immeubles de plus de 5 logements, il est exigé 1 place supplémentaire pour 5 logements.

Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État. (Article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme).

2 - Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher affectée à cette activité.

3 - Pour les constructions à usage commercial, il est exigé 1 place par 100 m² de surface de plancher affectée à la vente.

4 - Pour les hôtels et restaurants, il est exigé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 1 place pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de place de stationnement, sans cumuler les deux normes.

5 - 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.

6 - 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.

Dans les cas d'extensions ou de déplacement dans la zone UA d'activités existantes le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé suivant les surfaces nouvelles.

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.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (art. R.332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme).

Article UA 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 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 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 haute tige.
- 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 éléments extérieurs existants tels que murs de clôture, de soutènement, belvédères devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine.

- 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 aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.