

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités économiques.

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.

Article UX 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole, forestier
- L'hébergement touristique
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les résidences mobiles de loisir (mobil-home), les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf :
 - o s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages autorisés de la zone.
 - o 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

Article UX 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 orientations d'aménagement et de programmation et les conditions ci-après :

- 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 à l'amélioration des normes de confort.
- 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 constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.
- Les dépôts s'ils sont liés à l'activité de l'établissement et à condition d'être masqués et non visibles depuis l'espace public.

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

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.

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).

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.

1°) 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.

2°) Toutes les voies nouvelles publiques et privées de desserte de terrain (sauf un seul terrain) et internes aux opérations doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins de circulation, et notamment avoir au moins 8 m d'emprise dont 6 m de chaussée.

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).

4°) Les flèches rouges portées au plan de zonage correspondent aux intentions d'accès à privilégier, à conserver.

Article UX 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 UX 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées :

- soit avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer
- soit en respectant les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation

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

Définition : Il s'agit de l'implantation de constructions par rapport au domaine public et par rapport aux voies privées ouvertes au public.

Les constructions pourront être implantées :

- soit avec un retrait minimum de 3 m
- soit avec un retrait minimum de 5 m en limite de zones UC et AUc

L'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions qui s'adosent à une construction voisine existante et à condition que leur hauteur et leur volume soient au maximum celles de la construction voisine.
- Si la longueur (de la ou) des constructions sur la limite séparative est inférieure à 12 m et à la condition que la hauteur maximale de la construction soit limitée à 4 m pour sa partie située à moins de 3 m de la limite.

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

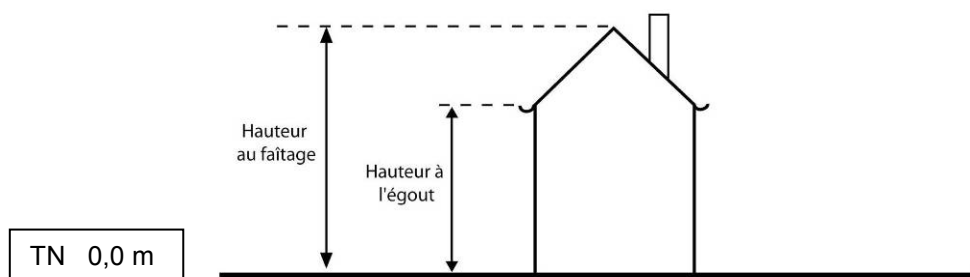
Non réglementé.

Article UX 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UX 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 maximale des constructions est fixée à 8 m hors tout.

Article UX 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. »*

Dispositions générales

- L'unité d'architecture (choix des matériaux et de leur mise en œuvre, étude de coloration) ou du rythme de la construction tendra vers la simplicité des volumes, compatible avec l'unité d'ensemble du projet, qu'ils s'agisse d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments à vocations, enseignes différentes et situés sur une même parcelle.
- La nature et les coloris de matériaux seront traités de façon homogène et en nombre limité ; Les couleurs vives et criardes sont interdites. Les couleurs recommandées sont le blanc, gris, gris teinté de vert ou de bleu.

Façade :

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés... est interdit.

Enseignes :

- Elles devront être intégrées dans la volumétrie du bâtiment.

Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la réalisation d'un pan coupé pourra être exigée pour les clôtures. Il sera déterminé par des points situés sur la clôture et distants de 3 m du bord de la chaussée transversale existante ou projetée.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m par rapport au niveau du sol de la propriété.
- Le long des voies et emprises publiques la hauteur de la partie des clôtures réalisée en mur plein, à l'exception des portails et de leurs supports, ne devra pas excéder 1 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce mur sera surmonté, ou non, d'un dispositif à claire voie.
- L'ensemble sera de préférence doublé d'une haie vive d'essence locale.
- A l'alignement comme en limite séparative les murs de clôture enduits le seront sur les 2 faces.

Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

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

Article UX 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.

Chaque projet devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité des besoins en stationnement (VL, PL et 2 roues) du personnel, fournisseurs, clientèle, visiteurs.

La totalité des opérations de chargement, déchargement devra être réalisé dans l'unité foncière sans encombrer la voie publique.

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

2 - Pour les constructions à usage commercial, il est exigé 1 place par 25 m² de surface de plancher affectée à cette activité, les 50 premiers m² n'étant pas comptés.

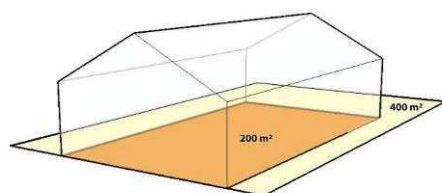
3 - Pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie, il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Article UX 13 : Les espaces libres et les plantations

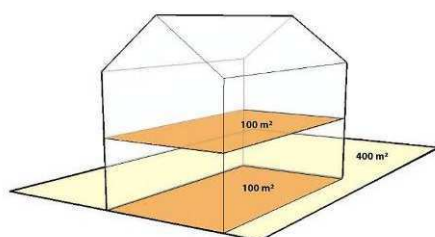
- Les arbres remarquables repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement ainsi que les arbres d'intérêt protégés et les alignements d'arbres, mails protégés portés au plan de zonage ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre 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 aires de stationnement seront de préférence dissimulés aux vues extérieures par un écran végétal et doivent être plantés à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.
- 20% minimum des espaces libres (hors emprise bâties, stationnement et accès) en plantation arbustives dont 50% de persistant. Les espaces libres non plantés seront engazonnés (y compris les réserves pour extension du bâti).
- Les plantations réalisées seront composées d'essences régionales, en respectant la liste fournie en annexe au présent règlement.

Article UX 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S est fixé à 0,60.



... sur un niveau ...



... ou plusieurs niveaux ...