

## CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone Ux comprend les parties actuellement équipées de la commune ou les parties du territoire communal contiguës aux parties urbanisées appelées à être équipées à court terme aux frais de la commune et réservées principalement à l'implantation des activités commerciales, artisanales ou industrielles.

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 UX 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 UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les activités soumises à la réglementation des installations pour la protection de l'environnement, (régime de déclaration ou d'autorisation) sous réserve que des dispositions particulières soient prises pour réduire les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel ou de services ;

Les logements de fonction destinés aux 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 80 m<sup>2</sup> de S.P. et intégré dans le volume du bâtiment d'activité ;

Les installations et travaux divers prévus par l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4) ;

Les héliports ;

Les installations d'intérêt public.

Les exhaussements ou remblais à condition d'être réalisés sous l'emprise directe des constructions autorisées dans les secteurs concernés par le risque de submersion défini dans l'Atlas des risques littoraux

Dans les parties du secteur concernées par la connaissance du risque de submersion et au regard du porter à connaissance complémentaire préfectoral concernant la détermination des cotes de submersion marine SCOT et PLU des communes riveraines de la Seudre en date du 22/06/2012, la constructibilité est soumise aux conditions suivantes :

- pour les terrains nus et bâtis situés à une cote inférieure à 4.50m NGF, l'inconstructibilité est la règle générale.
- pour les terrains nus ou bâtis situés à une cote supérieure ou égale à 4.50m NGF, la constructibilité est possible sous réserve de poser le plancher bas à une cote minimale de 4.90m NGF.

## ARTICLE UX 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.

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.

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.

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 4 mètres, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 2. Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères.

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 6 mètres de chaussée.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Cette disposition ne sera pas imposée aux équipements et installations nécessaires à la gestion, à l'entretien des voiries et réseaux divers.

## ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone et 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 la Compagnie des Eaux de Royan, avant le démarrage des travaux.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou d'installations particulières dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement si leur nature et leur charge polluante l'exigent.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

## **b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser le dispositif adapté à l'opération et au terrain.

### **- Aires de stationnement/ Voirie interne**

Les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'emprise des aménagements par un dispositif adapté au terrain (tranchées ou chaussées drainantes, structure alvéolaire, chaussée réservoir).

Seul le débit de fuite, en cas de perméabilité insuffisante du terrain, pourra être raccordé au réseau public d'eaux pluviales ; en l'absence de celui-ci, le raccordement à l'antenne la plus proche sera à la charge du propriétaire.

Ces dispositifs d'infiltration seront réalisés à la charge du propriétaire.

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.

### **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières indiquées sur les documents graphiques.

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait.

### **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières indiquées sur les documents graphiques. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance de tout point de ce bâtiment à la limite parcellaire ne peut être inférieure à 5 mètres.

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

Sans objet.

### **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise des constructions est limitée à 40 % de l'unité foncière.

## ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

### **Volumétrie et matériaux :**

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

Les façades peuvent être constituées par du bac acier ou de l'aluminium d'une teinte référencée dans le nuancier communal ou en parpaings ou briques recouverts d'un enduit de teinte claire.

Sont interdits :

- Les façades constituées de bardages en tôles naturelles
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de béton, briques creuses, etc...

### **Toiture :**

Les couvertures seront de type tuile creuse ou romane de teinte naturelle ou en bac acier ou en aluminium d'une teinte référencée dans le nuancier communal. Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cadre de créations architecturales particulières dont les couvrements avec charpente à longues portées (aciers pré laqués, etc... à l'exception de matériaux brillants tels l'aluminium naturel, l'acier galvanisé, etc.).

### **Clôtures :**

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.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres. Les clôtures seront constituées de grillage doublé ou non de haie.

### **Production d'énergie électrique domestique**

Les panneaux de capteurs solaires, panneaux photovoltaïques ou éolienne domestique sont autorisés.

## ARTICLE UX 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques existantes et ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques existantes, sauf impossibilité technique.

## ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions pouvant engendrer des nuisances, ainsi que les dépôts.

**ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.