

CHAPITRE 5

ZONE AUx

La zone AUx du Puits Doux est destinée à l'aménagement d'une zone d'activités.

ARTICLE AUx1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone AUx les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- toute construction, installation ou travaux divers qui ne seraient pas compatibles avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement

En outre dans la zone AUx sont interdits :

- Les constructions à usage d'élevage ou forestier
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux, non liés à une activité existante sur l'unité foncière,
- Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains de camping
- Le stationnement isolé de caravanes ou mobil homes sur terrains construits ou non construits à l'exception des stationnements liés à l'activité de gardiennage ou vente de caravanes ou mobil homes.

ARTICLE AUX2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone :
 - . *soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*
 - . *soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.*

Les constructions d'habitation destinées au gardiennage sont autorisées sous condition d'être insérées dans le même volume que le bâtiment d'activité et d'avoir une surface inférieure ou égale à 30 m².

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les aménagements légers et bâtiments techniques d'intérêt général, liés et indispensable à la RD 728

ARTICLE AUx3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

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.

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 4m, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de telle manière que la visibilité soit assurée.

De plus des prescriptions sont portées graphiquement au plan de zonage : les accès à respecter, prioritairement, en cas d'aménagement.

Le positionnement des parcours et des accès peut être l'objet d'adaptations en fonction de la nature des aménagements et des contraintes de sécurité.

2 – Voirie :

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur tracé et structure doivent permettre le passage des véhicules lourds.

Les accès à la voie publique des batteries de garages, des parcs de stationnement sont considérés comme une voirie et doivent être regroupés.

Les voies doivent avoir au minimum 7 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

Les liaisons piétonnes et cyclables figurées au plan de zonage sous la forme de petits ronds rouges doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

ARTICLE AUx 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2 - Assainissement

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements. Il est interdit de déverser sur la voie publique des matières de vidanges, ordures ménagères, gadoues, immondices, mazout, pétrole et dérivés, et, en général toutes substances de nature à constituer une cause d'insalubrité.

a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone, et comportant des rejets d'eaux usées, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou des effluents susceptibles de contenir des produits dangereux ou gênant l'épuration, dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Les effluents susceptibles de contenir des produits dangereux ou gênant l'épuration doivent être soumis, avant raccordement, à un pré-traitement défini avec les services techniques compétents.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés, ou réseaux collectifs pluviaux est interdite.

Il est interdit de déverser sur la voie publique des matières de vidanges, ordures ménagères, gadoues, immondices, mazout, pétrole et dérivés, et, en général toutes substances de nature à constituer une cause d'insalubrité.

Il appartiendra donc à chaque industriel de prendre toutes dispositions pour la neutralisation des eaux au moyen d'un dispositif approprié à son genre d'industrie et dont le projet doit recevoir au préalable d'agrément de commune.

En outre, ces eaux doivent être soumises à la vérification des services qualifiés.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

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.

Tous les réseaux propres à l'opération doivent 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 doit être prévue)
- télédistribution éventuelle

ARTICLE AUx 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE AUx6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles de toutes natures doivent être implantées :

- en retrait de 45 m depuis l'axe de la RD 728
- en retrait de 5 m par rapport à l'alignement des voies créées

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

ARTICLE AUx7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

L'implantation des constructions doit privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE AUx8 - 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 m minimum en tout point au moins les uns des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes.

ARTICLE AUx9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE AUx10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,00 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

ARTICLE AUx 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

Les talutages et mouvements de terre apparents sont interdits.

Matériaux

Sont interdits :

- . l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- . tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

Les bardages bois sont autorisés, sur des surfaces partielles.

Les bardages en acier pré-laqué sont autorisés.

Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

Couvertures

Les couvertures doivent être de type tuile creuse ou romane de teinte naturelle, de bacs type acier pré-laqué de teinte gris sombre ou soutenu ou de gris légèrement coloré, ou bardages fibro ciment teinté dans la masse.

Des dispositions différentes peuvent être adoptées dans le cadre de créations architecturales particulières (aciers prélaqués, etc.).

Les tuiles creuses en chapeau, posées sur support, sont autorisées.

Les couvertures d'aspect tôle ou plastique ondulés, à courtes ondes, sont interdites.

Des couvertures en fibro-ciment recouvertes de tuiles en chapeau

peuvent être autorisées.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons.

La pente des toitures doit être entre 25 et 35 %, pour les bâtiments à usage d'activités.

L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Une chanlatte de 0,20 m doit être posée en bordure de rue, en cas de couverture tuile.

Les châssis de type "velux" ou plaques translucides de petites dimensions (maximum 55 x 70 ou 78 x 98) sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures peuvent être de 1.80 m de hauteur maximum et constituées :

- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de grillages doublés de haies vives

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes, est interdit.

Les panneaux solaires

Ils doivent soit être encastrés dans la toiture existante sans dépasser du nu extérieur de la tuile, soit implantés au sol (dans le jardin, espace libre...).

Les panneaux solaires verticaux : ils doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles préétablies ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

Aménagement des abords :

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage et les dépôts.

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par

des plantations de même essence.

En outre les dispositions du volet complémentaire « urbanisme commercial » de la charte architecturale de l'Île d'Oléron » figurant dans les « orientations d'aménagement », pièce n°5 du PLU) s'appliquent au secteur AUx.

ARTICLE AUx 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à raison d'un emplacement au moins par tranche de 20 m² de surface de plancher hors oeuvre brute de construction à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...) ou de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus à l'alinéa précédent, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

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.

ARTICLE AUx 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage et les dépôts.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence.

Pour les végétaux les essences utilisées doivent être adaptées à la nature des sols.

Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus.

ARTICLE AUx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.