

## **CHAPITRE 3**

### **ZONE U<sub>x</sub>**

**La zone U<sub>x</sub> correspond à la zone d'activités des Quatre Moulins.**

#### **ARTICLE U<sub>x</sub> 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations 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 constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole, 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

#### **ARTICLE U<sub>x</sub> 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions :

- 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 m<sup>2</sup>.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à

des garages, des stations-services ou des activités autorisées dans la zone.

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 indispensables à la RD 728

### **ARTICLE Ux 3 – 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**

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

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ...) doivent être regroupés.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour qu'un terrain puisse être constructible, la voie d'accès le desservant doit avoir une largeur minimale de plate-forme de 4,00 m pour une largeur minimum de chaussée de 3,50 m, ainsi que des rayons au moins égaux à 12,00 m ; elle doit être carrossable.

#### **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 structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

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 impasses de plus de 60 m sont interdites.

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

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

### **ARTICLE Ux 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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 et eaux pluviales**

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.

#### **a) assainissement**

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.

Le branchement au réseau d'assainissement est obligatoirement réalisé pour la réhabilitation d'un immeuble existant.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets doivent contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### **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 peuvent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

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 et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

### **3. Electricité, téléphone, télédistribution**

L'extension des réseaux déjà existants en souterrain doit être réalisée en souterrain ou dissimulée en façade, sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée.

Lorsque les réseaux publics sont souterrains les branchements particuliers doivent l'être également.

### **ARTICLE Ux 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence du réseau public d'assainissement, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'activité de l'établissement et des quantités d'eaux usées rejetées (vannes et industrielles).

### **ARTICLE Ux6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées :

- Soit en retrait de 5 m au moins par rapport aux alignements et limites d'emprises publiques.
- Soit en continuité des constructions existantes

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

Les postes de transformation peuvent être implantés en limite de propriété.

### **ARTICLE Ux7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

Cette marge ne constitue qu'un minimum qui peut être augmenté par la législation et les normes de sécurité propres à l'établissement.

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

### **ARTICLE Ux8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Toutes les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 m les unes des autres.

### **ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

### **ARTICLE Ux10 : 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 Ux 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.

#### **11.1 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.

#### **11.2 Couvertures**

Les toitures doivent être de type tuile creuse ou romane de teinte naturelle, de bacs type acier pré-laqué. Des couvertures en fibro-ciment recouvertes de tuiles en chapeau peuvent être autorisées.

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

Les couvertures en tôle ou plastique ondulés, à courtes ondes, sont interdites.

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

La pente des toitures doit être entre 20 et 35 % pour les bâtiments à usage d'activités. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

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

#### **11.3 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. Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents. L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes, est interdit.

#### **11.4 Architecture contemporaine :**

L'ensemble des règles préétablies ne doivent 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.

*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 à la zone UX.*

### LES ESPACES LIBRES

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

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

### ARTICLE Ux 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 m<sup>2</sup> 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.

### ARTICLE Ux 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 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.

### ARTICLE Ux 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de C.O.S.