

LA ZONE UX et le secteur UXe

Définition de la zone :

Zone urbaine, équipée, réservée aux activités économiques principalement secondaires, correspondant à la zone d'activités et d'équipements d'intérêt collectif de La Baudette.

Elle comporte un secteur UXe destiné aux seuls équipements d'intérêt collectif.

Il est distingué un secteur non- aedificandi correspondant au casier de la déchetterie intercommunale.

Objectifs :

- Le règlement de la zone vise à permettre le confortement et l'aménagement de la zone d'activités économiques et des équipements d'intérêt collectif.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de UX - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites.
- CHAPITRE II de UX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
- CHAPITRE III de UX - Équipement et réseaux.

zone **UX** et secteur **UXe**

CHAPITRE I de UX- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

UX I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Pour respecter les objectifs présentés ci-dessus, les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes **sont interdits** :

Dans la zone Ux :

Dans la destination « exploitations agricoles et forestières » :

- Le logement de l'exploitant agricole.
- Les exploitations forestières.

Dans la destination « habitation » :

- Logement.
- Hébergement.

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration.
- Commerce de gros.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salles d'art et de spectacles.
- Équipements sportifs.

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Centre de congrès et d'exposition.

Dans le secteur UXe :

Dans la destination « exploitations agricoles et forestières » :

- Le logement de l'exploitant agricole.
- Les exploitations forestières.

Dans la destination « habitation » :

- Logement.
- Hébergement.

zone UX et secteur UXe

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration.
- Commerce de gros.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salles d'art et de spectacles.
- Équipements sportifs.

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie.
- Entrepôt.
- Bureau.
- Centre de congrès et d'exposition.

Sont également interdits:

- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets.
- Les activités et constructions dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité et la salubrité.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les aires de stationnement de mobil-homes et des habitations légères de loisirs.
- Le grand éolien.

Dans la zone non aedificandi portée au plan de zonage :

- Toute activité, construction, travaux, aménagement et excavation sont interdits au droit de la butte (arrêté préfectoral du 24/02/2010, prenant acte de la fin d'exploitation du casier de dépôt de remblais situé au sein de la déchèterie nord Oléron, La Brée-les-Bains).

Sont limités ou soumis à des conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la gestion de l'eau et ceux indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

UX-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Sans objet.

zone UX et secteur UXe

CHAPITRE II de Ux -Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UxII-1 - Volumétrie et implantation des constructions :

1.1. Emprise au sol :

Les surfaces au sol des constructions ainsi que les terrasses sont comptabilisées dans cette emprise.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 60% de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

1.2. Hauteur maximale :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 10 m mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf impératif technique.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

1.3. Implantations :

1.3.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation :

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des voies départementales et communales, sauf pour les établissements classés. Dans ce cas, la distance minimum d'implantation sera portée à 15 m.

1.3.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives :

Tout bâtiment doit être implanté en limite séparative ou à une distance au moins égale à 4 m.

Le bâtiment pourra être implanté sur deux limites séparatives si l'accès à l'arrière du terrain est possible par une voie permettant le passage des véhicules de sécurité.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Sans objet.

UxII-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Rappel : Art. *R. 111-27 (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. »

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

La charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron, annexée aux OAP du PLU, devra être utilisée comme référence.

Les extensions pourront être réalisées en cohérence avec l'existant.

Volumes :

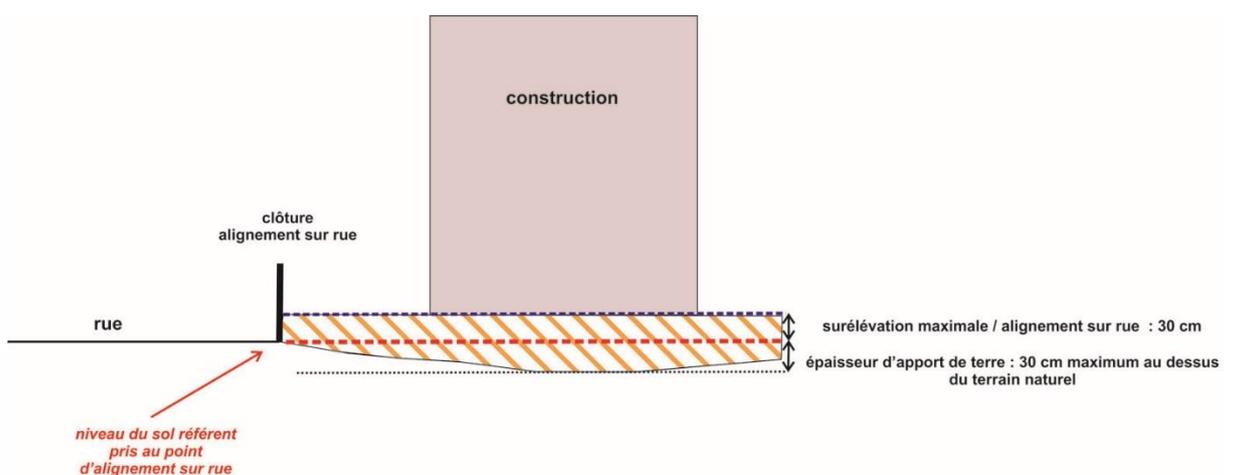
Les volumes vus du domaine public et des voies ouvertes à la circulation publique, y compris les voies privées, ne seront pas découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas.

Pour les constructions principales, les volumes complexes, la juxtaposition de petits volumes sans ordre, les plans de base carrée conduisant à des volumes cubiques, les fausses tours ainsi que les étages partiels et en retrait ne sont pas autorisés.

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La surélévation du rez-de-chaussée peut être supérieure au niveau du sol existant à l'alignement de la rue, pour des raisons techniques justifiées ; dans ce cas, le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 centimètres au-dessus du niveau mesuré au niveau de l'alignement sur rue.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur.



Zone UX et secteur UXe

La création de garages ou autres volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est interdite.

Couvertures :

Les toitures pourront être en tuiles de terre cuite creuse (du type tige de botte) ou à emboîtement à courant creux ni peinte ni vernies. Elles peuvent être de tons mélangés (sauf "brunis" et vieillis), posés sans ordre.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sera privilégiée.

Les toitures terrasses et les toitures en bac acier seront impérativement munies de panneaux solaires ou photovoltaïques pour les pans bénéficiant d'une exposition favorable à cette technique.

Façades :

Les bâtiments préfabriqués sont interdits.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame des constructions des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisées en matériaux résistants et de qualité.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas excéder 2,00m de hauteur. Toutefois leur hauteur ne sera supérieure à 1 m, comptée à partir de l'axe de la chaussée sur une longueur de 50 m prise de part et d'autre du centre des embranchements, carrefours et bifurcations.

Sont uniquement admis les types de clôtures suivants :

- Les murs en maçonnerie de pierre.
- Les murs en maçonnerie enduits, sur les deux faces, talochés blanc.
- Les haies constituées de plusieurs espèces, doublées ou non d'une grille ou d'un grillage.
- Les grillages.

Des dispositions différentes pourront être acceptées en cas de construction d'architecture contemporaine ou bioclimatique sous réserve d'un programme exemplaire et d'une bonne intégration à son environnement.

UxII-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions :

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre :

Il n'est pas fixé de règle.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir :

Les abords des voies ouvertes à la circulation publique doivent être plantés d'arbres formant écran ainsi que les trottoirs des voies nouvelles.

Les dépôts et aires de stockage devront être masqués par des haies d'essences locales.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques :

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du C :U

Sans objet.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux :

Les clôtures devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

UxII-4- Stationnement :

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules. Cette exigence sera au moins égale la norme minimale fixée ci-dessous :

- Pour les constructions à usage industriel et de bureau, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Des dispositifs de stationnement pour les vélos doivent être prévus dans les projets de constructions ou d'opérations conséquentes. Ces dispositifs seront adaptés à l'usage et la fréquentation envisagée de la construction ou de l'opération.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement :

Sans objet.

CHAPITRE III de UX- Équipement et réseaux

UX-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets :

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.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, stationnement.

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 accès d'une construction ou d'une installation à partir des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance de 50 m minimum de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Aucun accès individuel direct ne sera autorisé sur la RD n°273.

UX-III-2 - Desserte par les réseaux :

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif :

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Le rejet d'hydrocarbures dans le réseau collectif est interdit.

zone UX et secteur UXe

Les eaux usées industrielles devront subir un prétraitement spécifique approprié au système collectif de traitement ; à défaut, les effluents devront être stockés puis dirigés vers une installation de traitement extérieure.

Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie seront récupérées sur l'unité foncière. Le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement, grâce à des dispositifs appropriés écrêtant les pluies d'orage.

Avant mélange avec d'autres eaux pluviales, les eaux ruisselant sur les aires de stationnement, de dépôt ou de stockage devront transiter par une installation de prétraitement.

Réseaux électriques et de télécommunications :

La mise en souterrain des raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications est obligatoire sur partie privative.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement :

Sans objet.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.