

CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE U_x

La zone U_x identifie la zone d'activités artisanales des Seizins.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE U_{x1} : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Constructions

1.1 - Les constructions neuves à usage d'habitation et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes

1.2 - Les bâtiments d'exploitation agricole.

1.3 - Les caves et sous-sols.

Installations et travaux divers – Carrières

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

1.5 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir plus de dix unités.

1.6 - Les dépôts de déchets et de matériaux inertes ainsi que les constructions liées à ces activités.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.7 - Le stationnement de caravanes isolées.

1.8 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

1.9 - L'ouverture de terrains aménagés de camping, de caravanage et de parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE U_{x2} : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Les nouvelles installations classées et l'extension des installations existantes, à condition :

- que par leur localisation et leur taille notamment, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens ;
- qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone ;
- que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE U_{x3} : DESSERTES DES TERRAINS ET ACCÈS

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - 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.

3.2 - Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.4 - Tout nouvel accès direct sur la RD 734 et la voie communale n°2 est interdit.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.5 - Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

3.6 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE Ux4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement – eaux usées

4.2 - Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux industrielles ou issues d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un pré-traitement approprié après avis de services compétents.

Eaux pluviales

4.5 - Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété. Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

4.6 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Autres réseaux

4.7 - Sauf impossibilité technique, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

ARTICLE Ux5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

ARTICLE Ux6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à :

- 35 mètres au moins de l'axe de la RD 734,
- 10 mètres au moins de l'axe des voies communales.

ARTICLE Ux7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à 4 mètres.

7.2 - Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensembles, les constructions pourront être implantées en retrait de moins de 4 mètres des limites séparatives si le parti d'aménagement le justifie.

ARTICLE Ux8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE Ux9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Le pourcentage d'emprise au sol des constructions et de leurs annexes ne pourra être supérieur à 60 % de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE Ux10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres, mesurée du sol naturel à l'acrotère ou au faîtage.

ARTICLE Ux11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - 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.

La Charte Paysage, Urbanisme, Architecture du Pays Marennes-Oléron, élaborée par le CAUE 17, devra être utilisée comme référence par les constructeurs et aménageurs.

11.2 - Les volumes complexes, les juxtapositions de petits volumes sans ordre, les plans de base carrée conduisant à des volumes cubiques, les fausses tours ainsi que les étages en retrait ne sont pas autorisés.

11.3 - Les vitrines réalisées dans les bâtiments existants devront respecter les trames bâties et conserver les éléments porteurs en maçonnerie ainsi que les modénatures.

11.4 - En construction neuve, les volumes seront simples, sans effets de signal publicitaire ou commercial. Les ouvertures seront composées à l'échelle de la construction.

11.5 - L'adjonction des aménagements précaires en façade sur rue et le mélange des enseignes et de la publicité sont interdits.

Pour les constructions commerciales et les bâtiments artisanaux, lorsque des aires extérieures de stockage sont nécessaires, elles ne pourront être situées devant la ou les façades sur rue.

ARTICLE Ux12 : STATIONNEMENT

12.1 - 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 à la norme minimale fixée ci-dessous :

- Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services ou d'activité artisanale, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

ARTICLE Ux13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées et entretenues.

13.2 - Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.3 - Il sera planté :

- un arbre pour 10 m² d'espace libre,
- un arbre de haute tige pour 50 m² d'aire de stationnement.

13.4 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

**Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation
des sols**

ARTICLE Ux14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.