

CHAPITRE IV -Dispositions applicables à la zone UX

CARACTERE DE LA ZONE

- **UX** : il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - **UX a** : ZAE du Pré Chardon et dans le bourg en bordure de la RD 730
 - **UX b** : au niveau du silo à La Valade. »

**Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Semussac.*

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UX a :

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article UXa 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les installations et constructions ainsi que l'extension des constructions existantes :
d'habitation,
d'exploitation agricole ou forestière,
d'hébergement hôteliers et assimilables.

1.3- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.4- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public, les golfs, les aires de jeux et de sport.

1.5- Les terrains aménagés pour la pratiques de sports ou loisirs motorisés.

1.6- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules (mobil-home, camping-car...)

1.7- Les terrains de camping ou mis à disposition des campeurs, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les villages classés en hébergement léger.

UX b :

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article UXb 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les installations et constructions ainsi que l'extension des constructions existantes :
d'habitation,
d'hébergement hôteliers et assimilables,

1.3- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.4- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public, les golfs, les aires de jeux et de sport.

1.5- Les terrains aménagés pour la pratiques de sports ou loisirs motorisés.

1.6- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules (mobil-home, camping-car...)

1.7- Les terrains de camping ou mis à disposition des campeurs, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les villages classés en hébergement léger.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

UX a :

2.1- Le changement de destination est autorisé excepté pour un usage d'habitat, agricole ou forestier ou d'hébergement hôtelier.

2.2- Les annexes en lien avec les habitations existantes.

2.3- les installations, constructions et extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit compatible et bénéfique au bon fonctionnement de la zone (déchetterie pour artisans, transformateurs edf.).

2.4- Les dépôts en lien avec les activités présentes ou organisés pour les besoins de service public ou d'intérêt collectif pour le stockage de déchet en attente de traitement ou d'élimination, sous réserve d'être masqué.

UX b :

2.1- Les installations, constructions et extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit compatible et bénéfique au bon fonctionnement de la zone (transformateurs edf _)

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

• ACCES

3.1- 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.

3.2- 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.

3.3- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.4- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès directs sur la RD 730 sont interdits.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

3.5- Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété pour ne pas gêner la circulation.

• VOIRIE

3.6- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur utile ne devra pas être inférieure à 5m.

3.7- Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles se terminent par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de services et secours de faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et l'importance du projet.

• EAU POTABLE

4.1- Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif conformément et dans le respect du règlement du service de l'assainissement collectif. Une convention de déversement doit être souscrite auprès du concessionnaire dans le cadre de la demande de branchement.

4.3- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, et uniquement dans ce cas là, un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au règlement du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le système d'assainissement individuel doit être défini en fonction de la nature du sol (perméabilité, présence d'une nappe d'eau, .), de la surface du terrain (distances, réglementaires d'implantation) et de la construction projetée ou existante (implantation du bâtiment sur le terrain, nombre de pièces principales, .).

Dans les secteurs relevant d'une solution future d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement individuel mis en place devra permettre le raccordement au réseau public d'assainissement lors de sa mise en service.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

4.4- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.5- Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

4.6- Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de la commune, le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à conserver les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec pour base de dimensionnement :

- une pluie de récurrence 20 ans pour les aménagements à vocation d'habitat ;
- une pluie de récurrence 30 ans pour les aménagements à vocation d'activité ;

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.

L'imperméabilisation maximale autorisée au sein des unités foncières à vocation d'habitat est de 40%.

Dès lors qu'une extension de surface de plus de 10% sera demandée, l'ensemble des installations de gestion des eaux pluviales devra être mis en conformité avec les règles ci-dessus.

Les continuités hydrauliques devront être maintenues.

• AUTRES RESEAUX

4.7- 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.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

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

6.1- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 25 m de l'axe de la RD 730,
- 10 m de l'axe des autres voies et des emprises publiques.

6.2- **TOUTEFOIS** des dispositions différentes peuvent être autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité :

- Pour les extensions des constructions existantes, dans le respect de la marge de recul de l'existant,
- Pour les constructions s'implantant au nu d'une construction qui existe, dans le respect de la marge de recul de l'existant.
- A moins de 10m de l'axe des voies et des emprises publiques pour les ouvrages techniques d'utilité publique (cf. article 4 du titre I).

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

7.1- Les constructions ne peuvent être implantées que sur une seule limite séparative séparative aboutissant aux voies.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait, elles doivent s'implanter à une distance au minimum égale à 4 m.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites parcellaires lorsque ces limites correspondent à une limite de zone UB ou UA à vocation d'habitation et que ces limites ne sont pas constituées par une voie. La marge de recul ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 m.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 m des limites de la zone N et A.

7.2- **TOUTEFOIS** les d'ouvrage technique d'utilité publique (cf. article 4 du titre I) pourront être implanté à moins de 4 m de la limite séparative séparative aboutissant aux voies.

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

8.1- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment édifié sur le même terrain doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

9.2- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (cf. article 4 du titre I).

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

UX a :

10.1- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

10.2- TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :

- Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de du PLU, d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant à la date d'approbation de du PLU d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

10.3- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de la réhabilitation ou du prolongement de murs existants. A l'inverse, une hauteur inférieure pourra être imposée dans le cas où la hauteur de la clôture constituerait une gêne pour la visibilité à un carrefour et un risque pour la sécurité routière.

10.4- La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 m du terrain naturel.

UX b :

10.1- La hauteur des constructions ne peut excéder 20 m au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Toute construction ou ouvrage qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessous devra faire l'objet d'une justification architecturale.

Tenue des terrains :

Les bâtiments quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement d'activités ne s'en trouvent pas altérés.

Constructions :

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque terrain devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect qualitatif et la propreté de la zone d'activités ne soient pas altérés.

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage par l'emploi de tons sombres.

Façades :

Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes circulations ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés.

L'implantation des façades principales comportant des baies vitrées du côté des routes nationales et départementales est recommandée. L'implantation des façades arrières réservées aux dépôts est interdite vis-à-vis de ces voies.

Les façades doivent être réalisées sans joint ni poteau apparent.

La teinte des matériaux doit être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et avec le milieu environnant.

Matériaux :

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elles.

Les couleurs vives ne sont autorisées que sur de petites surfaces et sur les menuiseries.

Les matériaux métalliques, bacs galvanisés, etc., doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Panneaux, enseignes, totems :

Ceux-ci doivent être installés sur le bâti ou s'ils sont désolidarisés à une distance maximale de 10 m.

Clôtures :

Les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

Les clôtures en limite avec la zone UB ou la zone A ou N pourront être constituées :

- en maçonnerie enduite identique à la construction principale,
- de grillages galvanisés ou plastifiés verts portés par des poteaux bois ou fer sans muret de soutènement. En ce cas, elles devront être doublées d'une haie de plantations pérennes.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique (Adaptation mineure).

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

12.1- Des espaces suffisants et adaptés à l'activité installée doivent être aménagés sur son terrain afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.2- Les surfaces affectées au stationnement doivent :

- Commerces : correspondre à minima à 2 places sans dépasser 75% de la surface de plancher.
- Bureaux : être au moins égale à la surface de plancher.

- Activités artisanales ou industrielles : correspondre à la surface pour 1 place pour 100m² de surface de plancher à laquelle s'ajoutera la surface nécessaire au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que la surface nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement et manutention.

Le stationnement vélo devra être facilité par la pose au minimum d'appui ou d'arceaux-étriers

- Commerces : 1 place pour 50 à 100m² de surface commerciale.
- Bureaux : 1 place pour 100m² de surface de plancher.
- Activités artisanales : 1 place pour 100m² de surface de plancher.
- Equipements publics et d'intérêt collectif : 3 place à partir de 100 personnes accueillies.

12.3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les espaces libres de toutes constructions ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. La surface minimale à réserver pour les espaces verts est égale à 30% de la surface du terrain.

13.2- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de surface.

13.3- Lorsque la clôture des terrains situés en limite avec une zone N, A ou UB (sans en être séparés par une voie) est constituée d'un grillage, elle doit recevoir des plantations pérennes.

13.4- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales (Cf. liste en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. On privilégiera des haies mélangées d'espèces locales.

13.5- Les plantations à créer devront être plantées et conservées.

TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé à condition de replanter :

- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique (mauvais état phytosanitaire, problème de visibilité.) ou d'intérêt général,
- Dans le cadre des haies, pour permettre l'accès à une parcelle (6m linéaire maximum) ou la création d'un chemin.

Les sujets abattus seront remplacés par des sujets similaires ou d'espèces locales en mélange plantés à proximité ou pour renforcer une continuité écologique sur le territoire communal.