

CHAPITRE I-4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

La zone UX est une zone réservée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et commerciales.

ARTICLE UX 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - 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.

1.2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,

1.3 - Les constructions liées à l'hébergement hôtelier,

1.4 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles citées à l'article 2,

1.5 – L'installation de caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs,

1.6 - Les garages collectifs de caravanes en-dehors de bâtiments clos,

1.7 - les dépôts de véhicules à l'exception de ceux dépendant d'une activité de vente ou de réparation de véhicules (garage automobile) existante,

1.8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,

1.9 - Les aires de jeux et de sport.

1.10 – Les éoliennes domestiques

1.11. La suppression des arbres, haies, alignements, vues, voies douces identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., sauf dans les conditions spécifiées à l'article 2.

Dans le secteur couvert par la trame hachurée correspondant au risque inondation :

Toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le PPRI.

ARTICLE UX 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage...), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur.

2.2 - Les extensions et les constructions d'habitation sont autorisées sous réserve d'être nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.

2.3 - Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 50% de leur emprise au sol à la date d'approbation du PLU

2.4 - Les annexes aux constructions à usage d'habitation déjà présentes sur le site à la date d'approbation du PLU.

2.5- Les constructions et installations d'intérêt général dès lors qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement de la zone

Les haies, arbres, alignements, chemins vues protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)

Les éléments paysagers indiqués aux documents graphiques comme éléments du patrimoine identifié et protégé où la modification de leur aspect est soumise à des conditions spécifiques définies à l'article 13 de la présente zone.

ARTICLE UX 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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 – Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et des services publics (défense incendie, ordures ménagères...).

3.3 - 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.

3.4- Pour le site des Cailles, un seul accès sur la route départementale n°699 sera autorisé pour l'ensemble de la zone

Voirie

3.5 - Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.6 - En vue de leur intégration dans la voie publique communale, elles devront être adaptées à la circulation des services publics (défense incendie, ordures ménagères...). Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.7 - En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour et ce par au plus une seule manœuvre de marche arrière (la plateforme réalisée doit pouvoir permettre d'inscrire un cercle de 22 m de diamètre).

ARTICLE UX 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses. Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne formée. Monsieur le préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en oeuvre.

Assainissement :

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement (cf. article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement :

- l'assainissement individuel peut être autorisé.
- Les constructions nouvelles doivent être pourvues d'un système règlementaire pouvant être raccordé au réseau public d'assainissement dès sa mise en place.
- L'évacuation des eaux ménagères et des eaux vannes même traitées, dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, caniveaux est interdite.

b) Eaux résiduaires industrielles, eaux polluantes :

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

c). Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 30 ans, les débits de ruissellement en aval.

Plusieurs techniques alternatives peuvent être appliquées : fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration, citernes enterrées...

. En cas d'évènement pluvieux plus importants les eaux de surverse seront dirigées vers le fossé communal longeant la voirie.

d) Les aires de stationnement :

Pour l'aménagement d'aires de stationnement de plus 500 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...

Autres réseaux

Dans le cadre d'un lotissement ou d'une construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division, les réseaux seront enterrés sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UX 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie de la parcelle doit permettre la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement individuel.

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

6.1 - Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit en retrait avec un recul d'au moins 6 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées dans le prolongement des constructions existantes.

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

7.1 - Les constructions devront être implantées :

- soit en limite,
- soit à 4 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la surface plancher n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, avec un recul d'au moins 1 m.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus, doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UX 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise cumulée des constructions doit rester inférieure à 60% de l'unité foncière.

ARTICLE UX 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- Hauteur absolue

La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 10 m au faitage ou 9 m à l'acrotère de terrasse par rapport au terrain naturel (à l'exception des superstructures indispensables au bon fonctionnement de l'installation).

10.2- Les équipements publics liés aux aménagements d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE UX 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect architectural

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

11.1- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants

11.2- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

11.3- Façades :

Les façades seront :

- soit en enduit ton beige ou sable. Le blanc est interdit ;
- soit en bardage bois vertical. Les bardages bois seront d'aspect naturel ou peints selon les couleurs suivantes : gris beige RAL1019, gris jaunâtre RAL 7034, gris olive RAL 7002, gris mousse RAL 7003, gris beige RAL 7006, vert ajonc RAL 6013... ;
- soit en bardage métallique laqué, selon les couleurs suivantes : gris beige RAL1019, gris jaunâtre RAL 7034, gris olive RAL 7002, gris mousse RAL 7003, gris beige RAL 7006, vert ajonc RAL 6013... ;

- 11.4- Clôtures : les clôtures à l'alignement sur la voie et en limites séparatives seront constituées d'un grillage doublé d'une haie, de hauteur 1,80 m. Le grillage doit être de couleur vert foncé (référence vert mousse, RAL 6005). Les essences locales seront privilégiées.
- 11.5- Enseignes : les enseignes doivent être réalisées sous forme de lettres découpées apposées ou scellées sur les façades. Elles ne doivent pas dépasser le niveau supérieur de l'acrotère. Les enseignes en bandeau par caisson et en drapeau sont interdites.
- 11.6- Architecture contemporaine : les 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 par le respect de l'environnement. Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

ARTICLE UX 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisants devra permettre le stationnement des véhicules des différents utilisateurs (personnels, visiteurs, livreurs, etc.)

12.2 – le revêtement de sol de l'ensemble des places de stationnement, hors voies circulées, sera réalisé avec des matériaux perméables ou un système alvéolé. Les espaces libres non occupés par du stationnement seront en pleine terre et seront destinés à être plantés.

Les Espaces Verts Protégés, les alignements d'arbres et les haies, les vues, les voies douces identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° sont soumis aux prescriptions suivantes :

- 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 ou d'espaces plantés, de haies, etc.
- La coupe ou abattage d'arbres est interdit en dehors des parties de construction et d'aménagement autorisées, sauf pour des raisons sanitaires, et sous réserve de replantation. La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.
- 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.
- La végétation d'arbres, les haies et les alignements à protéger au titre de l'article L 123.1.5.7° du C.U. doivent être maintenus ou plantés (sauf au droit des accès aux parcelles), sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence doit être planté au même emplacement.).
- Les vues sur la silhouette de la ville, repérées au titre de l'article L 123.1.5.7° du C.U., doivent être maintenues
- Les voies douces, repérées au titre de l'article L 123.1.5.7° du C.U., doivent être maintenues ou créées

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

13.1- Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran. Ils devront être situés en fond de parcelle.

13.2- Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement ou à l'accès des véhicules doivent être engazonnés ou plantés.

13.3- Les espaces compris dans les marges de reculement définies à l'article 6, devront faire l'objet d'un traitement exclusivement végétal.

13.4- Chaque unité foncière comportera au moins 20% d'espaces libres aménagés par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses.

13.5- Les parcs de stationnement de surface d'une superficie supérieure à 1000m² doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

13.6- En bordure des voies, en l'absence de clôtures, lorsqu'elles ne sont pas nécessaires, la limite avec le domaine public sera maintenue lisible par une banquette en herbe ou une matérialisation réalisée en harmonie avec le traitement de l'espace public.

13.7- Les limites latérales des parcelles seront bordées d'arbres de haute tige.

13.8 – Pour les plantations, les essences locales sont à privilégier (chêne pédonculé, érable champêtre, noisetier, cornouiller sanguin, aubépine à un style, fusain d'Europe, troène commun, viorne lantane...). L'utilisation des conifères d'ornement (thuya, leyland) et du prunus laurocesarus est interdite.

Article UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE UX 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES -

Sans objet.

ARTICLE UX 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES –

Sans objet.