

CHAPITRE II-5 :

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. Elle comprend un secteur (plaisance) soumis à orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UX 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 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 ;
- Le stationnement isolé des caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les constructions destinées aux activités suivantes :
 - o L'exploitation agricole ou forestière ;
 - o Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles citées à l'article 2 ;
 - o Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux dépendant d'une activité de vente ou de réparation de véhicules ;
 - o Les carrières ;
 - o Les aires de jeux et de sport.

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les constructions liées aux réseaux.

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 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (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 ;
- 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 ;
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, limitées à 50% de leur surface au sol à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation déjà présentes sur le site.

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

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 et des services publics (défense incendie, ordures ménagères...).

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.

Voirie

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.

En vue de leur intégration dans la voirie 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.

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 È LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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 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 fermée. 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 œuvre.

Assainissement :

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Lorsque le recours aux techniques alternatives est limité : si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées au réseau public de collecte des eaux pluviales, sous réserve que le débit de fuite de ce dispositif ne dépasse pas 3 litres/s/ha (possibilité de tranquilliser le débit sortant par un bassin de rétention).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

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'une opération d'aménagement, d'un permis d'aménager 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 È LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

1-Lorsqu'une ligne de recul imposé est portée au plan de zonage, les constructions devront s'implanter sur cette ligne de recul ou au-delà.

2-En l'absence d'indication graphique contraire toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

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.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Les constructions devront être implantées soit en limite, soit à 5 m minimum des limites séparatives.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UX 9 È L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UX 10 È LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

Pour les constructions existantes présentant une hauteur supérieure, les extensions pourront être autorisées dans la limite de la hauteur de la construction initiale.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- Les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle (souche de cheminée, etc.).

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Toutefois, dans le secteur UX Plaisance, ne sont pas soumises aux règles de hauteur, les constructions indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle.

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

A . CREATION DE BÂTIMENTS NOUVEAUX ET MODIFICATIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS

Aspect architectural :

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Création architecturale

L'ensemble des règles établies ci-dessous ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création architecturale et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

Matériaux :

Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

Les enduits doivent être de teinte naturelle claire.

Façades :

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

Les façades doivent être recouvertes :

- Soit d'enduits;
- Soit de bardage en tôle laquée ;
- Soit en bardage bois vertical sur 2/3 maximum de la façade.

Les façades latérales et arrière, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

En dehors du secteur UX Plaisance :

Elles seront de couleurs neutres. Les couleurs vives sont interdites.

Toutefois, les extensions pourront être en harmonie avec le bâtiment existant.

Toitures :

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

En dehors du secteur UX Plaisance :

La couverture des toitures des constructions nouvelles doit être :

- soit composée de tuile ronde, romane ou canal avec une pente de 25%
- soit en bac acier laqué ou multicouche ou fibrociment, soit en toit terrasse, végétalisé ou non.

Dans le cas de couvertures métalliques, celles-ci seront laquées et de teinte sombre.

Toutefois, les extensions pourront être en harmonie avec le bâtiment existant.

Clôture :

Les clôtures doivent être en retrait par rapport à la bande d'accès et de parking devant l'édifice.

Elles seront constituées :

- soit de panneaux grillagés structurés de couleurs identiques au bardage du bâtiment ;
- soit de poteaux métalliques avec grillage doublé d'une haie végétale.

Il est autorisé de faire des murets de soutènement en partie basse surmontés d'un grillage. Ils devront être enduits.

La hauteur maximale de la clôture est de 1 m 80.

Les portails et portillons seront métalliques de même hauteur que la clôture et de forme simple.

Les murs supports des portails sont autorisés. Ils devront être enduits.

B - REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU' A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

B1 É CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :

- En conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires ;
- La composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture ;
- Les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de la crotère périphérique à la terrasse.

Implantation au sol :

On cherchera à :

- Les adosser à un autre élément ;
- Les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes

b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- En conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- La composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture ;
- Les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de la crotte périphérique à la terrasse.

c) Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée.

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation.

B2 É CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales.

Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.

Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

ARTICLE UX 12 È LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

Le nombre de places de stationnement devra apparaître dans la demande du pétitionnaire.

ARTICLE UX 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Les essences seront adaptées au contexte local et choisies dans le répertoire de la végétation déjà existante dans la région.

Les Espaces Verts Protégés, les alignements d'arbres et les haies identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° sont soumis aux prescriptions suivantes :

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie est interdite ;
- Les mails d'arbres (ronds verts évidés) portés au plan doivent être maintenus ou reconstitués ;
- 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 et sauf si ils sont concernés par la servitude I4 (90kv) ;
- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur la unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Sans objet.

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

Sans objet.