

ZONE UX

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux.

Il s'agit de zones localisées aux lieux-dits « *Les Touillets* », « *Prairie du Maine aux Bretons* », « *Le Maine aux Bretons* », « *La Meynarderie* », « *Fontaury* », « *L'Etang/Le Nirai* », « *Delaisse/Peuroty* » et « *Près de Ladoux et la Font Troupe* ».

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de la Charente (*source : P.P.R.I.*) et pour partie par un secteur de carrières.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) 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 et/ou le caractère du voisinage.
- b) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- c) L'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- d) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- e) Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ainsi que le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- f) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières à l'exception de celles admises à l'article 2.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- h) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - les installations d'élimination de déchets ;
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

Dans la **zone UX des « Touillets »**, est interdite toute occupation ou utilisation du sol non visée à l'article 2.

De plus, sont interdits, dans les **secteurs inondables définis au titre de l'article R.123-11-b** représenté par les trames bleue clair et rouge clair (Modèle Numérique de Terrain), et en **secteur inondable du PPRI de la Charente** représenté par les trames bleue et rouge toute occupation ou utilisation du sol non visée à l'article 2.

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

En dehors du secteur inondable de la Charente, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 200 m² de surface de plancher,
- b) les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- d) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

En outre, le changement de destination, la réfection et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Dans la **zone UX des « Touillets »**, seules les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité existante de distillerie sont autorisées.

En secteur inondable de la Charente, sont admises :

1. en **secteur inondable du PPRI** représenté par les trames bleue et rouge : seules les constructions et installations autorisées au règlement du PPRI de la Charente sous réserve des constructions admises dans la zone,
2. en **secteur inondable défini au titre de l'article R.123-11-b** (zone inondable définie par Modèle Numérique de Terrain et non couverte par le PPRI) représenté par les trames bleue et rouge : seules les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
 - les travaux de voirie en matière d'infrastructure et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour effet d'aggraver les conséquences du risque (éventuellement par la mise en œuvre de mesures compensatoires) ;

- les clôtures ajourées, constituées de fils superposés espacés d'au moins 50 cm et tendus sur des supports espacés d'au moins 4 m

Enfin, en **secteur de carrières** sont uniquement autorisés :

Dès lorsqu'elles bénéficient des autorisations réglementaires et qu'elles font l'objet d'un projet de réhabilitation annexé à l'autorisation d'exploitation :

- a) l'ouverture de carrières et mines à ciel ouvert,
- b) l'extension des carrières et mines à ciel ouvert existantes
- c) les constructions à condition d'être liées aux activités d'extraction, d'exploitation et de transformation des matériaux extraits, ainsi que les services liés à la carrière directement ou indirectement.

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

Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m) ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
6 m	12 m

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

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

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de constructions doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de constructions.

Les eaux usées autres que domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature du rejet avant déversement dans les canalisations publiques. Les dispositions à adopter seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Tout rejet d'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés de routes départementales est interdit.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

Tout rejet d'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés de routes départementales est interdit.

Assainissement - Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Sinon, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

Électricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à :

- 5 m des voies communales. Cette distance est portée à 10 m de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.
- 10 m des Routes Départementales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans les autres cas, La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives sans être inférieure à 8 m.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m sauf contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

ARTICLE UX 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- Constructions à usage de bureaux : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher.
- Constructions à usage artisanal et industriel : une place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher du bâtiment.
- Constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UX 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres des installations classées doivent être plantés.
- c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- d) La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain.
- e) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. L'espace boisé classé à créer le long de la zone UX des « Touillets » présentera une épaisseur d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.