

## CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE UX

### Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés destinés aux implantations d'activités économiques, de constructions et installations à usage commercial, artisanal et industriel, de services et de bureaux, ainsi qu'à leurs services annexes.

Elle comprend sept sites : Chez Genin/Lancement, Château de Bourg, Rente du Port (agglomération centrale), Chaumes de Veillard, Les Sables de Veillard, Le Mas des Rouches, Les Granges à Bonnaud.

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

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

#### **ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

1.1 – Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières dans l'article UX2

#### **SECTEURS COUVERTS PAR LA TRAME DE LA ZONE INONDABLE DETERMINEE PAR LE PPRI DE LA CHARENTE**

1.2 – Dans les secteurs couverts par la trame de la zone inondable déterminée par le PPRI de la Charente, sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sols interdites par le PPRI

#### **ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 – A condition que leur usage soit lié à une activité économique à usage commercial, artisanal et/ou industriel, sont autorisées :

- \* Les constructions et extensions de construction à usage professionnel ou d'accueil du public pour satisfaire au besoin de l'activité à usage commercial, artisanal et/ou industriel
- \* Les constructions à caractère d'habitat, et les constructions annexes qui leurs sont liées destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations autorisées dans la zone
- \* Les constructions annexes des constructions autorisées au sein de la zone sous réserve complémentaire que la construction annexe soit implantée sur la même unité foncière que la construction principale

2.1 – A la condition de leur bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- \* Les constructions, les extensions de construction, et les installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

2.2 – Aux conditions complémentaires de respecter les dispositions prévues à l'article UX11 et de ne pas changer la destination initiale de la construction avant sinistre, est autorisée :

- \* La reconstruction, après sinistre, d'une construction.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE

#### **ACCES**

3.1 – Les 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, de la défense contre l'incendie ainsi que la collecte des ordures ménagères.
- \* 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 sur la voie. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- \* les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

#### **VOIRIE**

3.2 – 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, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

3.3 – Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **EAU POTABLE**

4.1 – Toute construction à caractère d'habitat, à usage industriel, artisanal et/ou à vocation économique, 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.

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 œuvre.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### *Eaux usées domestiques et industrielles*

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle, tout immeuble existant réhabilité, tout groupement d'habitation ou ensemble collectif doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, dans les conditions du Code de la Santé.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être réalisé par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau.

**4.3** – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires.

Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc... Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

**4.4** – L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales.

**4.5** – Le traitement et l'élimination des eaux usées autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité

**4.6** – L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra éventuellement exiger des pré-traitements.

#### ***Eaux pluviales***

**4.7** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

**4.8** - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement

#### **AUTRES RESEAUX**

**4.9** – Les réseaux divers de distribution devront être réalisés en souterrains.

#### **ARTICLE UX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1** - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UX 4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

#### **ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** – Le long des voies :

Les constructions nouvelles, les extensions de constructions doivent être implantées :

\* En retrait de l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise qui s'y substitue avec un recul identique à la hauteur de la construction mesurée au faitage, la distance minimum de recul ne pouvant être inférieure à 5 mètres

#### **REGLES NON APPLICABLES**

**6.2** – Les règles de l'alinéa 6.1 ne s'appliquent pas pour :

\* tous les éléments sur les façades vitrées assurant la protection solaire d'une construction implantée en retrait de la limite d'emprise publique, à la condition de ne pas dépasser 1 mètres depuis la façade

\* la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante ;

## **ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **CONSTRUCTION ET EXTENSION DE CONSTRUCTION**

7.1 – Les constructions et les extensions de construction devront être implantées de la manière suivante :

\* Dispositions générale : en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

\* Lorsque les limites séparatives sont limitrophes des zones urbaines à caractère principal d'habitat : en retrait des limites séparatives avec un recul identique à la hauteur de la construction mesurée au faitage, la distance minimum de recul ne pouvant être inférieure à 5 mètres

### **CONSTRUCTION ET EXTENSION DE CONSTRUCTION A CARACTERE D'HABITAT, CONSTRUCTION ANNEXE DES CONSTRUCTIONS A CARACTERE D'HABITAT**

7.2 – Les constructions et les extensions de construction devront être implantées de la manière suivante :

\* Soit le long des limites séparatives

\* Soit en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

### **REGLES NON APPLICABLES**

7.3 – Les règles de l'alinéa 7.1 à l'alinéa 7.2 ne s'appliquent pas pour :

\* tous les éléments sur les façades vitrées assurant la protection solaire d'une construction implantée en retrait de la limite séparative, à la condition de ne pas dépasser 1 mètres depuis la façade

## **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 – Non réglementé

## **ARTICLE UX10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **DEFINITION**

La hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions à toit terrasse, la hauteur se mesure de l'acrotère au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

Pour les constructions à vocation économique à usage commercial, artisanal et/ou industriel autorisées dans la zone, la hauteur se mesure du faitage au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **HAUTEUR**

#### ***Construction et extension de construction***

**10.1** - La hauteur absolue des constructions ou extensions de construction ne peut excéder 10 mètres mesurée au faitage

***Construction annexe***

**10.2** - La hauteur de la construction annexe relative à une construction à vocation d'activité économique à usage commercial, artisanal et industriel ne doit pas dépasser la hauteur de la construction d'activité à vocation d'activité économique à usage commercial, artisanal et/ou industriel

***Construction nouvelle et extension de construction à caractère d'habitat***

**10.3** - La hauteur d'une construction ou de l'extension d'une construction ne peut excéder 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

***Construction annexe relative à une construction à caractère d'habitat***

**10.4** - Les constructions annexes des constructions autres que celles liées aux activités économiques ne pourront dépasser 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

**10.5** - Les constructions annexes ne pourront dépasser la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent

**ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**DISPOSITIONS GENERALES**

**11.1** - les règles des alinéas suivants et relatifs aux dispositions traditionnelles ne s'applique pas pour les constructions aux techniques d'architecture bioclimatique ou d'éco-construction, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants

**CONSTRUCTION ET EXTENSION DE CONSTRUCTION**

**11.2** - La forme des constructions sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

**11.3** - Les constructions doivent être issues de la combinaison de volume simple ; pour les constructions de volume important, la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural

**11.4** - Les constructions doivent accompagner la topographie du lieu dans lequel elles s'inscrivent

***Façades***

**11.5** - Sont interdits :

- \* les surfaces extérieures pleines brillantes
- \* les peintures ou revêtements de couleur vive

**11.6** - Est autorisé :

- \* L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)

**11.7** - Le nombre de matériaux mis en œuvre pour la construction et apparents en façade est limité à trois.

**11.8** - Les façades de la construction peuvent être couvertes par des plantes grimpantes d'essence locale sous réserve que les plantes grimpantes garnissent la totalité de la hauteur des façades

**11.9** - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes liées au besoin de l'activité et les extensions de construction à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité

**11.10** - La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par au maximum trois couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

**11.11** – Les enseignes sont interdites sur les toit-terrasses ou en pente

#### *Toitures*

**11.12** – Les toit-terrasses sont autorisés à la condition d'être masqués par des acrotères

**11.13** – Les dispositifs techniques liés à la climatisation posés sur le toit d'un toit-terrasse doivent être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi

**11.14** – Les constructions nouvelles et les extensions d'une construction doivent être terminées par des toitures composées au minimum de deux pentes.

**11.15** – Les couvertures présentant des brillances sont interdites

#### **CLOTURE DONNANT SUR LE DOMAINE PUBLIC OU COLLECTIF**

**11.16** – La hauteur de la clôture de doit pas dépasser 3 mètres

**11.17** – En entrée de l'unité foncière de la construction d'activité, un muret est à réaliser afin d'intégrer les coffrets de branchement et le portail, la hauteur du muret devant être identique à celle de la clôture et être réalisée avec des baraudages métalliques de forme simple

**11.18**- Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publiques, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

#### **CONSTRUCTION ET EXTENSION DE CONSTRUCTION A CARACTERE D'HABITAT**

##### *Façades*

**11.19** – Sont interdits :

- \* les enduits et peintures vives

**11.20** – Sont autorisés :

- \* L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)
- \* l'inscription sur la construction de dispositif de climatisation ou lié à l'utilisation des énergies renouvelables sous réserve de ne pas être visible depuis la voie

**11.21** – Les extensions d'une construction peuvent être traitées à l'identique de ladite construction existante, ou en matériaux de substitution en harmonie avec l'existant

**11.22** – Les extensions d'une construction peuvent utiliser d'autres matériaux si ces derniers participent à l'amélioration de la qualité de la construction

##### *Toitures*

**11.23** – Les constructions nouvelles et les extensions d'une construction doivent être terminées par des toitures composées au minimum de deux pentes.

**11.24** - Les constructions nouvelles et les extensions d'une construction à une pente sont autorisées lorsqu'elles sont adossées à une construction existante.

**11.25** - Les constructions nouvelles et les extensions d'une construction à toit-terrasse peuvent être autorisées

**11.26** - Les toitures des constructions nouvelles et des extensions de construction pourront être recouvert des matériaux de couverture suivant :

- \* tuile canal de teinte naturelle
- \* tuile romane de teinte naturelle
- \* matériaux d'aspect similaire

**11.27** – L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- \* dans le cas de restauration de toiture existante ;
- \* dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies renouvelables ;

**11.28** – Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont interdites lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières.

**11.29** – Les dispositifs de climatisation ou ceux liés à l'utilisation des énergie renouvelables sont autorisés à la condition de ne pas être visible depuis la limite d'emprise publique

### **CLOTURE DE CONSTRUCTION A CARACTERE D'HABITAT**

**11.30** – Dispositions générales :

La clôture sur voies privées ou publiques peut être constituée :

- \* soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage de qualité, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres, et pouvant s'accompagner d'une haie végétale d'essence diversifiée, ;
- \* soit d'un mur plein dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,80 mètres.

### **CONSTRUCTION ANNEXE DES CONSTRUCTIONS A CARACTERE D'HABITAT**

**11.31** – Les constructions annexes tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumises aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des constructions annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20m<sup>2</sup>

**11.32** - Les constructions annexes telles que garage, abris de jardin, etc..., doivent être terminées par des toitures composées de deux pentes.

**11.33** - Les constructions annexes telles que garage, abris de jardin, etc..., peuvent être terminées par des toitures composées d'une pente uniquement :

- \* Lorsque les constructions annexes sont accolées à la construction principale
- \* Lorsque les constructions annexes sont implantées en limites séparatives et que l'égout du toit soit situé sur la limite séparative

### **ARTICLE UX12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- \* pour les constructions à caractère d'habitat : les places réservées au stationnement des véhicules doivent être de deux places de stationnement par logement et être réalisées au sein de l'unité foncière, en dehors de la voie publique
- \* pour toute autre construction : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, y compris le stationnement des camions et véhicules utilitaires

### **ARTICLE UX13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes d qualité, à savoir d'essence locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations restituant ou assimilant l'ambiance végétale et paysagère initiale du terrain.

**13.1 - Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**13.2 - Plantations :**

L'implantation de végétation doit être d'essence locale

**13.3 – Aire de dépôts et de stockage :**

Les aires de dépôts et de stockage devront être occultées à la vue depuis l'ensemble des voies de communication. Elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments paysagers ou bâtis, pour que leur impact visuel soient le plus atténué possible depuis les voies de desserte.

**13.4 – Ouvrages annexes – dépôts de déchet**

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets, implantés en extérieur, devront faire l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

**Section 3 : Conditions de l'occupation  
des sols**

**ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1 – Non réglementé.**