

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

CARACTERE DE LA ZONE AUX

Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique des établissements à usage commercial, industriel et artisanal. Elle concerne le site de la Grande Pièce de la Mothe, bordant l'Avenue du Général De Gaulle et la zone d'activités de La Croix Blanche.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUX 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelle isolées

1.2. **Les constructions nouvelles** destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

1.3. **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.4. **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

1.5. **Les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

1.6. **Les constructions nouvelles, les extensions ou les 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.

ARTICLE AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement :

2.1. Les opérations d'ensemble (lotissements à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, à la fonction d'entrepôt ou aux activités hospitalières et de soins - opérations groupées des activités précitées), à condition qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement.

2.2. À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 1 Ci-dessus et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

2.3. Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou aux activités hospitalières et de soins, à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de l'activité.

2.4. Les aires de stationnements ouverts au public si elles sont liées et nécessaires aux constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou aux activités hospitalières et de soins.

2.5. La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

2.6. Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liés à la voirie, au stationnement, à la voirie, aux réseaux divers (notamment: réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Aucun accès supplémentaire sur la RD 939 n'est autorisé.

3.2. Voirie

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation, devront avoir au minimum 12 m de plate-forme et 7 m de chaussée. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger. Elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de giration de 20 m de diamètre minimum.

Aucune voie nouvelle ne pourra déboucher directement sur la RD 939. Elles devront obligatoirement se raccorder sur les carrefours giratoires existants ou à créer.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément au document d'orientations d'aménagement. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **5,50 mètres** minimum pour les voies à double sens, ramenée à **4 mètres** minimum pour les voies à sens unique.
- Trottoirs accessibles aux personnes à mobilité réduite conformément à la norme en vigueur pour les établissements recevant du public et éclairage public.

ARTICLE AUX 4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et **aux règlements de service de la COMAGA**, avec l'accord des gestionnaires concernés.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

La compétence « eau potable » est assurée par la COMAGA.

Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'Eau.

Le service de l'Eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

4.2. Eaux usées

La compétence « eaux usées » est assurée par la COMAGA.

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, en domaine public.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être

autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de la COMAGA peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de la COMAGA qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la COMAGA qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

La compétence « eaux pluviales » est assurée par la COMAGA.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il sera préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit avec un débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire,
- soit par infiltration (et dans ce cas, une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques de la COMAGA avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement. L'étude devra démontrer que ce dispositif ne créera aucune nuisance aux propriétés riveraines).

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et opérations d'urbanisation.

ARTICLE AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Toutes les constructions, au nu du mur de façade, devront être implantées :

a) **en retrait à 5 mètres** au moins à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou des limites d'emprises qui s'y substituent à l'exception des voies piétonnes.

b) En bordure de l'Avenue du Général De Gaulle (RD 939), cette distance est portée à **35 mètres** à partir de l'axe.

c) En bordure du chemin de la Mothe, cette distance est portée à **15 mètres** minimum à partir de l'alignement de la voie ou des limites d'emprises qui s'y substituent à l'exception des voies piétonnes.

6.2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec une distance (D) au moins égal à la moitié de la hauteur ($D = H/2$) de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

7.2. Les constructions pourront s'implantées en ordre continu ou semi continu d'une limite latérale à l'autre à condition :

- que celle-ci n'excède pas 6m de hauteur hors tout en limite séparative;
- de respecter les règles de sécurité et d'obtenir l'avis préalable des services administratifs compétents.

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

7.4. Toutefois, cette norme ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 6 m.

8.2. Des adaptations pourront être admises pour les établissements artisanaux, dans la limite des règles de sécurité et après avis des services administratifs compétents.

8.3. Toutefois, cette norme ne s'applique pas :

a) Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface de l'unité foncière initiale.

9.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

a) La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **12 mètres** mesurée à l'égout du toit.

b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

10.3. Disposition particulières

Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas pour :

a) Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type charentais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

11.2. Dispositions pour les bâtiments à usage d'activités

1. Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.

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

3. Les couleurs sont à choisir parmi le gris du clair au foncé et de tons mats.

4. Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

5. Les couvertures de toit apparentes doivent respecter les couleurs terre cuite naturelle et gris mât.
6. Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux ne devront pas être installés sur la façade principale du bâtiment. Le choix de leur installation doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière et devra rechercher la meilleure intégration possible.
7. Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m.
8. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

11.3. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir annexes).

Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
* longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
* dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

b) Nombre de places de stationnement automobile

Habitations	2 places par logement. 1 place par logement dans le cas d'opérations groupées de construction à usage d'habitat à destination des personnes âgées (Résidence, foyer pour personnes âgées).
-------------	---

Activités de service et de bureaux	Une place pour 25 m² de surface de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
Établissements commerciaux	- Une place pour 25 m² de surface de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service - Cas particulier des livraisons : au-delà de 100 m² de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m ² .
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre.
Établissements de santé	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Unités de production et de stockage	- Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par unité de production. - Une place pour 200 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par unité stockage. Au-delà de 200 m ² de surface de plancher, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de plancher, avec un minimum de 25 m ² .

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour le changement de destination ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas **une largeur inférieure à 5 m**.

12.3. Les dispositions complémentaires

a) Les mesures pour l'extension, le changement de destination, la démolition-reconstruction

Pour le changement de destination ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de place de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de place de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.

b) La non-réalisation d'aires de stationnement

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de

stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m.

c) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places définies plus haut pour chaque type de construction.

d) Le stationnement des deux roues

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

e) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. La superficie des espaces libres communs doit constituer une superficie supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre. Cette superficie ne pourra pas être inférieure à 10 % de l'unité foncière globale.

13.2. Les parcs de stationnement à l'air libre de plus 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

13.3. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et respecter les indications portées sur les documents graphiques du document d'orientation d'aménagement.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

