

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX correspond à une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone est principalement vouée à l'implantation d'activités économiques peu ou non-compatibles avec les zones d'habitat résidentiel.

La zone UX identifie principalement sur Roumazières-Loubert les sites dédiés au développement des activités industrielles constituant l'identité de la commune, ainsi que la zone d'activités du « Bois de la Marque ».

La zone UX est concernée par des servitudes d'utilité publique relatives à l'existence de canalisations de gaz à haute pression générant un risque pour l'environnement, les biens et les personnes. Il convient également de noter qu'au sein des secteurs concernés par le bruit d'une infrastructure routière classée à grande circulation, des normes d'isolation acoustique seront appliquées aux bâtiments d'habitation à construire.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UX, sont interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- b) Les constructions nouvelles destinées à l'habitat, à l'exception des constructions d'habitation visées à l'article UX 2 ;
- c) 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 pour une durée de plus de 3 mois ;
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- e) 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 de collecte de déchets mis à disposition du public sur emprise publique ou privée ;
- f) Les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol non liés à une occupation et utilisation prévue à l'article UX 2, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ;
- g) Les carrières.

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

Dans la zone UX, sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) La construction, la création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à l'exception des établissements dits « SEVESO » relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne du 4 juillet 2012, et sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone ;
- b) Les constructions à usage d'habitation nécessaire au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle ;

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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.

Les accès 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. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). **Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à 3 mètres.** Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être **desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions** qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

ARTICLE UX 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. Alimentation en 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. Pour toute construction alimentée par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupérateurs 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. L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit

2. Assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales

- *Assainissement des eaux usées*

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non-domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

- *Gestion hydraulique et assainissement des eaux pluviales*

Tout projet de construction et tout aménagement devra répondre à l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, et ne devra donc générer aucune incidence sur les terrains inférieurs. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau au sein de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cas d'un projet suscitant une impossibilité technique et/ou une interdiction réglementaire de mise en œuvre de l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, la mise en place d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3 litres/seconde/hectare maximum peut être autorisée sous réserve de l'existence d'un exutoire pérenne et adapté. Cet ouvrage doit être obligatoirement contrôlé et entretenu régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge

Avant infiltration ou rejet, un prétraitement des eaux pluviales par décantation pourra être demandé pour certaines installations et/ou activités susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

- *Réseaux divers*

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphonie, radiodiffusion, audiovisuel...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs.

ARTICLE UX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglementé.

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

1. Les constructions principales au nu du mur de façade, ou des extensions de constructions (et annexes accolées) devront être implantées **en retrait minimum de 5 mètres** à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2. Cette règle peut être **dérogée dans les cas suivants** :

- a) **L'implantation des bâtiments à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées pourra être tolérée** dès lors que celle-ci répond à une logique de cohérence vis-à-vis de l'environnement urbain et paysager et/ou à un parti-pris architectural de qualité, sous réserve que cette implantation ne nuise pas à la sécurité des personnes ;
- b) Pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

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

1. Les constructions devront être implantées à **3 mètres minimum des limites séparatives**.

2. Cette règle d'implantation peut être **dérogée dans les cas suivants** :

- a) Une implantation différente pourra être imposée **en application de la législation et de la réglementation afférentes aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** ;
- b) Pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non-réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain à son état précédant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faîtage (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.

2. Les règles de hauteur retenues seront les suivantes :

- a) La hauteur des **constructions à usage d'activités économiques**, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, **ne peut excéder 15 mètres** ;
- b) La hauteur des **constructions principales à usage d'habitation**, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, **ne peut excéder 7 mètres** ;
- c) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder 4,50 mètres.

2. Ces règles de hauteur peuvent être **dérogées dans les cas suivants** :

- a) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
- b) Pour les superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités en place, notamment industrielles (cheminées...) ;
- c) Pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Constructions à usage d'activités économiques

Les constructions et installations autorisées dans la zone ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. **Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Roumazières-Loubert.**

Il conviendra de rechercher des volumes simples et des formes épurées, ainsi qu'une implantation cohérente recherchant une performance thermique. Tout pastiche et imitation de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

- a) Les matériaux utilisés pour les façades seront de type enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique ;
- b) Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie visuelle. **Les bardages métalliques sont autorisés. Leur couleur sera unie et fera référence au nuancier ci-dessous. Les couleurs et teintes claires seront proscrites.**



Nuances RAL adaptées en Charente



Nuances RAL adaptées spécifiquement à Roumazières-Loubert

- c) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes ;
- d) Les toitures terrasses sont autorisées ;
- e) Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale influant sur la qualité de la construction, nécessitant la recherche de la meilleure intégration possible.

4. Styles architecturaux contemporains

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas engendrer l'interdiction de constructions relevant des styles architecturaux contemporains. Toutefois, il convient de garantir l'insertion de ces constructions dans leur environnement architectural et paysager.

5. Energies renouvelables et architecture bioclimatique

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation et/ou recourant à des équipements de production d'énergies renouvelables (solaires, géothermiques, aérothermiques...) est encouragée. Les projets de construction reposant sur la mise en œuvre des principes de l'architecture bioclimatique pourront déroger aux dispositions des paragraphes n° 1 et 2 de l'article UX 11.

Les équipements de production d'énergies renouvelables, tels que des capteurs solaires et/ou des pompes à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale participant pleinement à la qualité visuelle de la construction. Ils devront donc être implantés en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction (ouvertures des façades...).

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. **La hauteur maximale des clôtures maçonnées est fixée à 2 mètre en façade sur rue et en limites séparatives.** Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure pourra être admise en fonction de la nature des activités économiques, notamment pour des raisons justifiées de sécurité publique.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. **Les murs-bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits**, quelle que soit leur hauteur. Les clôtures au contact de zones agricoles ou naturelles seront obligatoirement doublées d'une haie champêtre constituée de végétaux d'essences locales.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Règle générale

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

Réglementation des places de stationnement pour les constructions nouvelles

Construction à usage industriel et/ou artisanal	1 place est exigée pour deux emplois, indépendamment des besoins propres au fonctionnement de l'activité.
Construction à usage d'activités tertiaires de bureaux	1 place de stationnement est exigée par 20 mètres² de surface de plancher.
Construction à usage d'activités tertiaires de type commercial	2 places de stationnement sont exigées par 100 mètres² de surface de vente.
Construction à usage d'hébergement hôtelier et/ou de restauration	1 place de stationnement est exigée par chambre. 1 place de stationnement est exigée par 10 mètres² de salle de restauration.

Le nombre de places nécessaires pour chaque nouveau logement, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

En cas de destination ou de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de place de stationnements sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf. En cas d'une extension non-couplée à un changement de destination, le nombre de place de stationnement sera calculé sur la nouvelle surface de plancher créée.

2. Dispositions complémentaires

- Les emplacements réservés au stationnement des personnes à mobilité réduite sont à intégrer dans le calcul opéré en application du paragraphe n° 1 de l'article UX 12 pour chaque type de construction.
- 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 à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus 100 mètres² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour **4 emplacements.** Leur aménagement donnera priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet devra valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils existent. **Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par une clôture opaque** ou un écran de végétation composé d'essences locales, en référence à l'annexe n° 2 du présent règlement.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 2 du présent règlement. Les espèces végétales considérées comme invasives devront être proscrites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglementé.