DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUXV

CARACTERE DE LA ZONE 1AUXV

Il s'agit de zones partiellement ou pas équipées qui ne peuvent être urbanisées qu'à l'occasion d'aménagements d'ensemble compatibles avec le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone est principalement destinée au développement d'activités économiques déjà en place sur le territoire en lien avec l'industrie du Cognac.

SECTION I

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

ARTICLE 1AUXv 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AUXv 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - a) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1AUXv2.2.
 - b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes pour une durée de plus de 3 mois.
 - a) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité existante ou autorisée dans la zone, exceptés les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
 - b) Les travaux d'affouillements et exhaussements 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 l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques.
 - c) Les carrières et les gravières

ARTICLE 1AUXy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - a) Les bâtiments d'exploitations agricoles sous réserve qu'ils soient nécessaires à la transformation ou au conditionnement et au stockage des produits agricoles et viticoles.
 - b) Toutes les constructions et installations à destination de l'industrie, du commerce, de bureaux ou encore d'habitation (logement de fonction) et d'hébergement hôtelier (gîtes...) sous réserve qu'elles soient liées à l'activité vitivinicole.
 - c) La construction, la création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soit le régime auquel elles sont soumises sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone

d) 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 1AUXv 3 - ACCES 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 voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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 accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à 6 mètres) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accès poids-lourds etc...

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 sans être inférieures à 5 mètres de large : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger. Par contre, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière (tourne bride non recommandé pour des raisons de sécurité); dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE 1AUXv 4 - RESEAUX DIVERS

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.

Pour 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. Les services du 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.

2. Assainissement

a) Eaux usées

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 public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, 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. Pour rappel, pour la réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Eaux pluviales

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales. Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Sous réserve d'une bonne perméabilité des sols, les ouvrages d'infiltration doivent être privilégiés à l'appui de justifications techniques. En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, la mise en place d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3l/s/ha maximum peut être autorisée sous réserve d'existence d'un réseau pluvial (réseau enterré, fossé...). Pour les opérations d'une surface inférieure à 1ha, le débit de fuite autorisé sera de 3l/s.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) 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.

ARTICLE 1AUXV 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUXV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

- 1. Toutes les constructions nouvelles au nu du mur de façade ou des extensions de constructions devront être implantées selon les retraits suivants c'est à dire :
 - en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2. Les exceptions :

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité routière notamment.
- Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre
- Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, 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 1AUXy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

2. Les exceptions :

- Une implantation particulière pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre
- Pourront également déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers de moins de 20m² d'emprise au sol.

ARTICLE 1AUXV 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 1AUXV 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.

Il n'est pas fixé de règle 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, aaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AUXy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 faîtage ou au haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse (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. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions principales à édifier ne peut excéder 13 mètres mesurée au faîtage ou au haut de l'acrotère, sauf impératif technique reconnu.

3. Les dispositions particulières

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) L'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.
- 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.

ARTICLE1AUXV 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

On recherchera des volumes simples et des formes épurées en travaillant leur implantation pour mieux profiter de l'énergie primaire.

Tout pastiche et imitation de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

2. Dispositions pour les bâtiments à usage d'activités

- a) Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.
- b) Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie
- c) 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.
- 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 à part entière et leur installation devra rechercher la meilleure intégration possible.

3. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

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.

4.Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Des hauteurs supérieures pourront être autorisées en fonction de la nature de l'activité notamment pour des raisons de sécurité justifiées ou diminuées pour des raisons de sécurité routière.

Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur.

Les clôtures se composeront prioritairement de panneaux métalliques soudés sur poteaux assortis plastifiés rigide, de couleur foncée et pourront être doublées de haies vives composées de plusieurs essences locales. Les clôtures au contact de la zone agricole ou naturelle seront obligatoirement constituées d'une haie vive de plusieurs essences locales.

ARTICLE 1AUXV 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle

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.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage industriel, entrepôt ou artisanal	1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, des livraisons
Pour les constructions à usage de bureaux et services	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher

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

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

2. Les dispositions complémentaires

a) Evolution du bâtiment

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 stationnements sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf.

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

b) 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 défini plus haut pour chaque type de construction.

c) 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 1AUXV 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces à planter tels que représentés sur le plan de zonage sont des espaces paysagers qui doivent demeurer libres de toute construction. En revanche, ils peuvent être utiles pour la gestion des eaux (plantations de noues, réalisation de bassins de rétention paysagers...) notamment dans la profondeur au contact de la vallée.

Au contact de la zone agricole, un espace à planter d'une largeur de 5 mètres figure au plan de zonage, ce dernier est plus précisément voué à la réalisation d'une haie d'essences locales jouant le rôle de filtre paysager comme le prévoit les orientations d'aménagement et de programmation.

Au sein de chaque opération, les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être convenablement entretenus.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes seront conservées autant que possible. Les sujets abattus seront remplacés.

L'organisation des espaces verts doit prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant. Les bassins d'orage devront être végétalisés. Tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenu devront s'insérer harmonieusement à leur environnement.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité et à l'insertion paysagère des constructions. Ils pourront ainsi être regroupés sur les espaces verts.

Les arbres et arbustes sont choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (se référer à la liste en annexe du règlement). Les plantations banales mono spécifiques sont interdites.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un rideau de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à la liste annexée au règlement).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUXV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.