

## ZONE UX

Intitulé zonage	Nomenclature des zones et secteurs du PLUi
UX	Zones urbaines à vocation économique
UXot	Secteur de la zone UX dédié à l'œnotourisme
UXv	Secteurs de la zone UX dédiés aux activités industrielles viticoles

**Préambule extrait du rapport de présentation :** *La zone UX correspond aux zones d'activités économiques ainsi qu'aux activités économiques isolées majeures.*

*La zone UX comprend les secteurs UXot et UXv.*

*Le secteur UXot est un secteur dédié plus spécifiquement à l'œnotourisme.*

*Le secteur UXv est un secteur dédié aux activités industrielles viticoles (pour les bouilleurs de profession notamment).*

## SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### ARTICLE UX 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

		Zone UX	Secteur UXot	Secteur UXv
destinations	sous-destinations			
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X	X	
	Restauration	X	X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	
	Hébergement hôtelier		X	
	Hébergement touristique		X	
	Cinéma			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	X		X
	Entrepôt	X		X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition			

---

## ARTICLE UX 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

---

Au sein des destinations et sous destinations autorisées au sein de l'article UX 1, sont interdits :

- Les aménagements ou constructions qui sont incompatibles avec les « OAP » du présent plan local d'urbanisme intercommunal.

### **Pour la zone UX uniquement :**

- Les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » de moins de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Pour le secteur UXv uniquement :**

- Les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux ;

---

## ARTICLE UX 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATIONS SUSVISEES

---

### **Pour la zone UX uniquement :**

Les logements de fonction, nécessaires à l'activité, seront intégrés au volume du bâtiment d'entreprise.

### **Pour le secteur UXot uniquement :**

Ne sont autorisées que les constructions et extensions de constructions existantes destinées au bureau, au commerce et activités de service en lien avec l'œnotourisme, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

### **Pour le secteur UXv uniquement :**

**Pour la destination « habitation »** : les extensions mesurées et les annexes des logements existants, seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. **Les annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation se situe dans une autre zone du PLUi, sous condition d'appartenir à la même unité foncière.**

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE UX 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

### 1. Hauteur

#### Pour la zone UX et le secteur UXv :

La hauteur maximale doit être **cohérente et proportionnée** au regard du **projet concerné**, tout en tenant compte :

- Des éventuels **impératifs techniques**
- De la **cohérence** avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- De l'**intégration paysagère**

#### Pour le secteur UXot uniquement :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder **6 mètres**.

#### Pour le secteur UXv uniquement :

**Pour la destination « habitation »** : la hauteur maximale des annexes à l'habitation est fixée à 4.50 m et la hauteur des extensions devra être justifiée et cohérente au regard du bâtiment principal

### 2. Distances par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter **à l'alignement** ou **en retrait** des voies publiques ou privées et des emprises publiques, tout en veillant à :

- **Limiter les nuisances** vis-à-vis des zones voisines
- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

### 3. Distances par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter **en stricte limite** séparative ou **en retrait** des limites séparatives, tout en veillant à :
- **Limiter les nuisances** vis-à-vis des zones voisines
- Assurer **la sécurité et la visibilité** (notamment au niveau des carrefours),
- Permettre une **bonne intégration paysagère**
- Tenir compte des éventuels **impératifs techniques**

### 4. Distances d'implantation des constructions situées sur une même unité foncière

#### Pour le secteur UXv uniquement :

#### Pour la destination « habitation » :

- Les constructions nouvelles **à usage d'annexes à l'habitation** devront être implantées à **moins de 30 m** de l'habitation existante, y compris les piscines, mesuré aux points les plus proches des constructions.

## 5. Emprise au sol des constructions

### Pour le secteur UXv uniquement :

### Pour la destination « habitation » :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :

- qu'elles soient limitées à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire ;
- ou bien, qu'elles soient limitées à 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, pour les constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup>, pour la durée du PLUi, et ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.

Les annexes à l'habitat, sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, hors piscines dont la surface n'est pas règlementée.

Les superficies énoncées ci-dessus sont un maximum autorisé pour la durée du PLUi mais peuvent être construites sous forme de plusieurs projets distincts.

---

## ARTICLE UX 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

---

Les règles suivantes sont complémentaires aux **dispositions communes** du règlement.

Se reporter également à la **Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest Charente – Pays du Cognac**.

### Pour le secteur UXot uniquement :

Les constructions nouvelles doivent s'insérer de manière discrète dans le paysage ; à ce titre, sans être obligatoire, la couverture des bâtiments pourra notamment privilégier le recours à une toiture plate végétalisée ou le recours à des matériaux visuellement neutres.

L'écriture architecturale d'inspiration contemporaine est encouragée et, à ce titre, peut être autorisé l'emploi de matériaux non présents dans la Charte paysagère et architecturale du Pays Ouest-Charente – Pays du Cognac sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Le traitement des clôtures participe pleinement de la qualité paysagère du site et doit s'harmoniser avec l'esprit des lieux en vue d'une intégration optimale dans le contexte bâti et paysager.

### 1. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

La pose de **panneaux solaires ou photovoltaïques et solaires** est autorisée **uniquement au niveau des toitures** des constructions (bâtiments, ombrières) et sous réserve qu'elle **ne porte pas atteinte** aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et à la qualité des entrées de bourg.

---

## ARTICLE UX 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Les règles suivantes sont complémentaires aux **dispositions communes** du règlement.

Le stationnement des véhicules se fera, lorsque cela est possible, sous forme de **poches de stationnement mutualisées** entre plusieurs entreprises.

### **Pour le secteur UXot uniquement :**

Les aires de stationnement nouvellement créés devront être traités de façon discrète et réversible, et répondre aux conditions suivantes :

- Traitement des sols à base de revêtements perméables, plutôt clairs et poreux ou bien de surfaces engazonnées
- Dans les espaces destinés à recevoir les aires de stationnement, le maintien de la trame boisée existante sera privilégié. En cas de nécessaire renouvellement, la densité des plantations nouvelles devra respecter le ratio de 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement, dans le respect de la palette végétale (*se reporter à la palette végétale détaillée dans l'OAP thématique trame verte et bleue, frange, paysage et nature en ville*).

## SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Pour cette section, se reporter aux **dispositions communes** du règlement