

COMMUNAUTE DE COMMUNES LAVALETTE TUDE DRONNE COMMUNE DE CHALAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



PIECE N°5 : REGLEMENT ECRIT

SIGNATURE ET CACHET :

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>
ELABORATION	27/03/2015	23/05/2019	05/03/2020

TABLE DES MATIERES

Partie 1 : Dispositions générales	4
Partie 2 : Définitions.....	8
Partie 3 : Dispositions applicables à la zone UA.....	10
Partie 4 : Dispositions applicables à la zone UB.....	19
Partie 5 : Dispositions applicables à la zone UE	27
Partie 6 : Dispositions applicables à la zone UX.....	34
Partie 7 : Dispositions applicables à la zone AU.....	42
Partie 8 : dispositions applicables à la zone AUX.....	50
Partie 9 : Dispositions applicables à la zone AUa.....	57
Partie 10 : Dispositions applicables à la zone A.....	64
Partie 11 : Dispositions applicables à la zone N.....	74
Partie 12 : Dispositions applicables à la zone NP.....	83
Partie 13 : ANNEXES.....	91

Partie 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1.1. ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Chalais.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS

1.2.1. REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-14.2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables.

R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

R.111-15 « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

R.111-21 « Le projet 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. »

1.2.2. PAR AILLEURS, SONT ET DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :

- o Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU ;
- o La loi dite « Paysages » du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- o Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements et des opérations ayant fait l'objet de permis d'aménager de plus de dix ans : selon l'article L. 315-2 du Code de l'Urbanisme, « lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir » ;
- o Les dispositions relatives à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
 - o 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
 - o 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

1.3. ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1.3.1. LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines « U » (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones U. Ces zones sont :

- o **Chapitre 1 : Zone UA (zone urbaine dense du bourg et des villages de**

Sainte-Marie et Sérignac) ;

- o **Chapitre 2 : Zone UB (zone urbaine pavillonnaire) ;**
- o **Chapitre 3 : Zone UE (zone urbaine accueillant les principaux équipements) ;**
- o **Chapitre 4 : Zone UX (zone urbaine accueillant des activités économiques) comprenant le secteur UXa (secteur urbain accueillant les activités économiques aéronautiques) ;**

1.3.2. LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.

Ces zones sont :

- o **Chapitre 5 : Zone AU (zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat) ;**
- o **Chapitre 6 : Zone AUX (zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation économique) ;**
- o **Chapitre 7 : Zone AUa (zone à urbaniser pour l'accueil d'un village aéronautique) ;**

1.3.3. LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles « A » (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Cette zone est :

- o **Chapitre 8 : Zone A (zone agricole) ;**

1.3.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES A PROTEGER « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone N. Ces zones sont :

- o **Chapitre 9 : Zone N (zone naturelle) comprenant le secteur Na (secteur naturel comprenant la piste de l'aérodrome) ;**
- o **Chapitre 10 : Zone NP (zone naturelle protégée en raison de l'intérêt du milieu naturel).**

1.3.5. LE REGLEMENT GRAPHIQUE DETERMINE EGALLEMENT :

- o Des emplacements réservés :

Ce sont des terrains que le PLU affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques (article 123-1-5 (V) du Code de l'Urbanisme). Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation non-conforme avec sa destination future à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de PLU.

- o Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques de zonage.

- Des éléments bâtis à conserver, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. La démolition de ces éléments identifiés sur le règlement graphique par une étoile rouge est interdite ;
- Des plantations et des éléments à mettre en valeur (en application des articles L. 123-1-5 (III) et R. 123-11-h du Code de l'Urbanisme).

1.4. ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 12 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol ;
- La configuration des terrains ;
- Le caractère des constructions avoisinantes.

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

Cependant, l'administration n'est pas tenue d'autoriser l'adaptation même lorsque les conditions d'octroi définies ci-dessus sont remplies.

1.5. AMELIORER LA CONFORMITE DU BATI EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

1.6. OUVRAGES SPECIFIQUES

Les ouvrages à haute et très haute tension de 63kV à 400kV développés, exploités et maintenus par le Réseau Public de Transports d'Electricité (RTE) relèvent de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » (Code de l'Urbanisme). A ce titre, ils rentrent dans la présente catégorie d'ouvrages spécifiques :

- En tant qu'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité

publique et d'intérêt collectif ;

- Et en tant qu'ouvrages exceptionnels (en particulier concernant les pylônes).

En hauteur et en tenue mécanique, les ouvrages de RTE sont soumis à des règles techniques propres (arrêté interministériel technique). Ils peuvent être déplacés, modifiés, ou surélevés pour diverses raisons (sécurisation de traversées de routes, autoroutes, voies ferrées, construction de bâtiments, etc.). De plus, leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres) et leur accès doit être préservé à tout moment. Les affouillements et les exhaussements doivent être également autorisés pour l'ensemble de ces ouvrages, sous réserve du respect des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones concernées par le passage des lignes de transports d'électricité, gérées par RTE :

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes,
- Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Partie 2 : DEFINITIONS

ACROTÈRE : Partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

ALIGNEMENT : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

ANNEXE : Est considérée comme construction annexe, pour bénéficier de certaines règles qui lui est propre, la construction ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et implantée à l'écart de cette dernière (par exemple : remise, abris de jardin, cellier, garage...).

CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (art. R.123-9 du code de l'urbanisme) : Le Code de l'Urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- L'habitation ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les bureaux ;
- Le commerce ;
- L'artisanat ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ;
- L'exploitation forestière ;
- La fonction d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, ...) et autres saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ...

EXTENSION : Est dénommée « extension » l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

FAÇADE DE CONSTRUCTION : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur, hors toiture.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade.

Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâti-

ment et le plan de la toiture.

LIMITES SÉPARATIVES : Limites qui séparent deux propriétés.

RETRAIT : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface de plancher et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures,...).

SURFACE DE PLANCHER : Cette surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. La surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul des droits à construire, les parties grevées par un espace boisé classé et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R.332-16 du Code de l'urbanisme.

VOIE : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

NOTA : Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions ici fournies.

Le guide des couleurs et architecture (nuanciers) en Charente, réalisé par le CAUE, est annexé au présent règlement. Il convient de s'y référer pour les choix des couleurs et matériaux de tout nouveau projet.

Partie 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone UA

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

Elle peut également accueillir de multiples fonctions (services, commerces, artisanat, etc.) à l'image des centres-bourgs.

Elle recouvre le bâti ancien des secteurs suivants :

- Le bourg de Chalais comprenant le bâti autour du château, de part et d'autre de la rue de Barbezieux, de part et d'autre de l'avenue de la gare et au niveau Saint-Christophe ;
- Le village ancien de Sainte-Marie ;
- Le bâti ancien de Sérignac.

L'organisation de ces zones se caractérise par une forte densité des constructions généralement disposées sur des parcelles de taille modeste (à la différence des zones pavillonnaires, d'équipements ou d'activités économiques par exemple) et organisé à l'aplomb des voies. De ce fait, les habitations, les services publics qui s'y trouvent sont historiquement implantés sur les limites séparatives et/ou sur les limites de l'emprise publique.

La zone UA constitue un ensemble de bâti à vocation d'habitation qui regroupe au moins deux constructions, généralement anciennes.

Cette zone présente une certaine homogénéité du bâti constitué d'immeubles (ordre continu principalement) d'une hauteur moyenne de R+2 à R+3. La structure urbaine de la zone obéit à la linéarité des rues et est organisée en îlots. On note une forte emprise du bâti sur la parcelle en lanière libérant sur les arrières des jardins et cours privatives.

Au pied du promontoire du château, de nombreux jardins bordent le sentier des remparts.

Le style architectural et le cadre paysager qui s'y est développé sur plusieurs siècles bénéficie d'un caractère historique et patrimonial que le PLU s'emploie à préserver, à conforter et à valoriser.

Toutefois, on retrouve ponctuellement à l'intérieur de la zone UA des pavillons récents. Afin de conserver un zonage homogène et simplifié, il a été choisi de leur faire bénéficier du même régime réglementaire que les constructions anciennes. Le cadre général pourra ainsi évoluer d'une manière homogène.

Les problématiques de circulation, d'accès, de voirie, de stationnement et d'espaces publics y sont aussi tout à fait spécifiques notamment du fait de la mixité, de l'importance et de la concentration des usages.

Le potentiel d'accueil au niveau du bâti existant pouvant être réhabilité et le foncier disponible est réduit à quelques opportunités.

Il existe dans cette zone un secteur concerné par le périmètre inondable établi par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de la Tude. Le principe de

limitation de ce risque vis-à-vis des personnes et des biens s'applique par conséquent.

(Extraits du rapport de présentation)

3.1. ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UA, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie.
- 1.2.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 1.3.** Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement.
- 1.4.** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.5.** Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6.** Les carrières.
- 1.7.** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou 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.
- 1.8.** Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Tude, sont également interdites, les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.

3.2. ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1.** Les constructions à usage commercial ou artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et ne présentent pas de risques et nuisances pour la sécurité du voisinage.
- 2.2.** La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voi-

sinage et répondent aux besoins des habitants et usagers.

- 2.3.** La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, en cas de sinistre, sous réserve de respecter les règles du présent règlement.
- 2.4.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, sous réserve de leur insertion dans le site.
- 2.5.** Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Tude, sont également autorisées, à la condition de correspondre à la vocation de la zone, les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.

3.3. ARTICLE UA 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Leur largeur ne sera pas inférieure à 3.50 mètres.

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. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

Conformément à l'article 18 du règlement de voirie départementale de la Charente, l'accès sur route départementale, est limité à un par unité foncière, sous réserve d'autorisation.

Cet accès unique est autorisé sous réserve qu'il n'existe pas de possibilité d'accès par une voie communale, que les conditions de visibilité soient conformes et que d'éventuels aménagements de sécurité soient réalisés si besoin (à la charge du demandeur).

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Hors réseau routier départemental, tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et

piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.4. ARTICLE UA 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

La mutualisation des travaux d'aménagements de réseaux (tranchées notamment) sera privilégiée.

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.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

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.

4.2. Eaux usées

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.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif est admis sous réserve de la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus 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 et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif drainant approprié (de type puisard, noue d'infiltration, etc.) sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

3.5. ARTICLE UA 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

5.1. Les nouvelles constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

5.2. Les annexes isolées des constructions principales doivent être implantées en retrait de ces dernières.

5.3. Les clôtures devront également être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

5.4. Les exceptions :

Il est possible de déroger aux alinéas 5.1. et 5.2. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Une construction nouvelle, une extension lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, de sécurité ou de performance thermique ;
- Une construction nouvelle lorsque l'implantation s'aligne sur celle des constructions principales d'une ou des parcelles adjacentes ;
- Une construction nouvelle dont l'implantation découle d'une configuration atypique ou complexe (parcelles en drapeau ou de second rang, parcelles d'angle, parcelles en cœur d'îlot, etc.) ;
- L'extension en continuité d'une construction existante dont l'implantation ne respecte

pas les règles ci-dessus ;

- Les constructions et installations ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif de toute nature (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.) ;
- Les dépendances et les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit ;
- Les bassins des piscines qui devront toujours être implantés en retrait minimum d'un mètre.

3.6. ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles, les extensions ou annexes accolées peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s). Les façades des constructions ne jouxtant pas une limite séparative doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

6.2. Les annexes isolées des constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

6.3. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.1. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- L'extension en continu de bâtiment dont l'implantation est différente à la date d'approbation du PLU ;
- Les bassins des piscines qui devront toujours être implantés à une distance supérieure ou égale à 1.50 mètre.

3.7. ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

3.8. ARTICLE UA 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

3.9. ARTICLE UA 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

9.2. Normes de hauteur

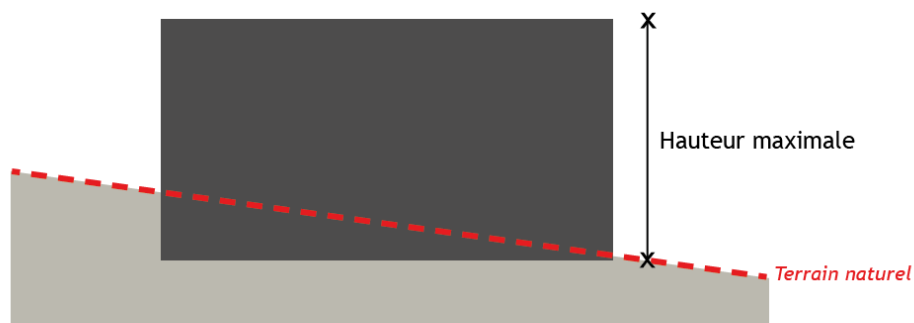
La hauteur absolue des constructions principales mesurée du sol à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

9.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Une nouvelle construction lorsque le faitage s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- Pour l'extension, à la même hauteur de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

3.10. ARTICLE UA 10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

Pour rappel, tout projet intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

On recherchera des volumes soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant 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, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Rénovation, aménagement et extensions des constructions existantes à vocation d'habitat

Typologie

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

Ouvertures

Les ouvertures nouvelles, façade sur rue et visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.

Les ouvertures de toit devront être axées sur les ouvertures de façades.

Toitures

La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

Les couvertures en tôle ondulée, bac acier ou fibrociment sont interdites.

Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des toitures de façades comportant des chiens-assis où la création de lucarnes en façade

conservant le même esprit sera tolérée.

Les toitures terrasses sont tolérées si elles s'intègrent à leur environnement bâti et devront être végétalisées.

Menuiseries

Les volets, les portes et fenêtres seront de la même couleur. Les volets sont pleins et en bois peints. Pour les menuiseries les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes sont prohibées (cf. annexe).

Les couleurs neutres traditionnelles, locales sont à privilégier et les couleurs vives et criardes sont interdites.

Les volets roulants sont interdits.

Matériaux

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine :

- Les façades en pierre de taille sont laissées apparentes ;
- Les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect ;
- Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de chaux de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- Les enduits sont de teinte neutre et se rapprochent de la teinte d'origine ;
- L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé ou restitué (corniches, encadrement, etc.).

Pour les constructions principales comme pour les annexes et les dépendances, il est interdit l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;
- Soit d'une murette basse de 80 cm à 1 mètre de haut surmontée d'un grillage de

couleur neutre.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales et/ou d'un grillage.

Annexes techniques

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres par exemple) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre du bâtiment.

10.3. Constructions neuves à vocation d'habitat

Typologie

Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle charentaise et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volume, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôture), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale des lieux.

Ouvertures

Les ouvertures visibles du domaine public, sauf les portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges.

Toitures

Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles de type romane ou canal de teintes traditionnelles locales. La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 30%. Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur, par la pente ou la teinte, sont interdites.

Les toitures à quatre pans seront réservées aux constructions à étage.

Les toitures terrasses sont tolérées si elles s'intègrent à leur environnement bâti et devront être végétalisées.

Menuiseries

Les volets seront pleins et de préférence en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes sont prohibées.

Matériaux

Pour les constructions principales comme pour les annexes et les dépendances, il est interdit l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs

existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;
- Soit d'une murette basse de 80 cm à 1 mètre de haut surmontée d'un grillage de couleur neutre.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales et/ou d'un grillage.

Annexes techniques

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

10.4. Annexes

Les annexes et abris de jardin seront réalisés avec des matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale ou en bois.

Les toitures des annexes et abris de jardin seront réalisées dans les matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les annexes et abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération sont interdits.

10.5. Locaux commerciaux

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent aux installations commerciales et/ou artisanales et de bureaux.

Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.

Un accès aux locaux commerciaux, indépendant de l'accès aux étages est obligatoire.

Les enseignes respecteront la réglementation en vigueur.

10.6. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent l'architecture de la construction sans en perturber l'ordonnement.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

L'implantation des climatiseurs, des pompes à chaleur doit être la plus discrète possible

depuis le domaine public.

10.7. Architecture contemporaine et bioclimatique

Les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires, etc.) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article UA 10, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

10.8. Les énergies renouvelables

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables ne doivent pas porter atteinte aux perspectives monumentales conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et implantations.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants :

- La forme ;
- La proportion ;
- L'insertion ;
- La position ;
- Les nuisances sonores.

10.9. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.123.1.5. (III) du Code de l'Urbanisme

La démolition des éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme est interdite.

Sur les éléments bâtis identifiés :

Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- Retrouver des dispositions d'origine ;
- Adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine ;
- S'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Sur les éléments naturels identifiés :

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Toutefois, la destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale.

Il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Protéger les allées d'arbres, les haies, les arbres remarquables, les bosquets, les vergers et respecter un périmètre autour des arbres pour assurer leur pérennité ou leur développement ;
- Préserver l'ambiance végétale initiale ;
- Respecter les compositions visuelles (pleins/vides, perspectives, ouvertures).

3.11. ARTICLE UA 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

11.2. Pour les constructions nouvelles, il doit être aménagé au minimum :

- Une place de stationnement par nouveau logement ;
- Dans le cas d'une opération de plus de 4 logements, une place par logement et une place banalisée pour 4 logements créés.

11.3. Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités autorisées dans la zone.

11.4. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain.

3.12. ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

3.13. ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

13.1. Les constructions neuves devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

3.14. ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

14.1. Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Partie 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone UB

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

La zone UB identifie un tissu bâti récent du XXème siècle à nos jours ; elle concerne les extensions pavillonnaires des noyaux traditionnels (zone UA).

Les constructions découlent principalement d'opérations groupées ou spontanées et constituent un tissu urbain pavillonnaire d'une densité moyenne.

Les constructions sont implantées en retrait des voies et emprises publiques et en discontinuité. Au sein du bourg, ces extensions rejoignant les noyaux traditionnels forment un ensemble urbain.

Cette zone concerne plus de la moitié des zones urbaines de la commune. Ce constat permet de noter que le développement urbain du territoire communal a contribué dans certains cas au phénomène d'étalement urbain en laissant dans le tissu urbain de vastes espaces résiduels, notamment favorisé par le Plan d'Occupation des Sols (POS).

A travers l'élaboration de son PLU, l'objectif de la municipalité tient désormais à maîtriser le développement en privilégiant les aménagements d'ensemble à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg.

Cette zone couvre les secteurs pavillonnaires suivants :

- Le secteur pavillonnaire de part et d'autre de la route de Barbezieux comprenant le Fagnard, les Chagnasses et le lotissement du Champ de l'Avocat ;
- Le secteur pavillonnaire de Saint-Christophe et le lotissement de la Montagne Verte ;
- Le secteur pavillonnaire au niveau de la Métairie ;
- Le secteur pavillonnaire aux Chaintres et aux Chirons ;
- Le secteur pavillonnaire de Sainte-Marie ;
- Le secteur pavillonnaire de Sérignac.

Il s'agit d'ensembles spécifiques dont la composition tranche avec celle des noyaux anciens notamment du point de vue du positionnement des constructions sur la parcelle et de leur composition architecturale. L'objectif est d'y conserver des marges de manœuvre en termes de densification.

Les zones UB présente également une certaine mixité fonctionnelle et accueille à la fois des habitations et activités ne générant pas de nuisances pour les populations riveraines.

Cette zone se caractérise par la présence d'un bâti à densité variable en ordre continu ou discontinu. Les parcelles apparaissent marquées (clôturées) induisant un rapport variable entre le bâti et les espaces publics.

Le potentiel d'accueil est conséquent et s'explique par la présence d'espaces non bâtis situés entre les opérations d'urbanisation spontanées. Dans cette zone, l'enjeu essentiel est l'intégration du bâti récent, ses liens avec le bâti ancien mais aussi son intégration paysa-

gère.

Le potentiel d'accueil autour du foncier disponible est relativement conséquent.

A noter que la zone UB est touchée par le périmètre inondable établi par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé de la vallée de la Tude. Dans ce cas, certaines prescriptions s'imposent.

(Extraits du rapport de présentation)

4.1. ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UB, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie.
- 1.2.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 1.3.** Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement et de transport d'électricité à haute et très haute tension.
- 1.4.** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.5.** Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6.** Les carrières.
- 1.7.** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou 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.
- 1.8.** Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Tude, sont également interdites, les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.

4.2. ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1.** Les constructions à usage commercial ou artisanal liées à l'activité de la commune à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et ne présentent pas de risques et nuisances pour la sécurité du voisinage.
- 2.2.** La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voi-

sinage et répondent aux besoins des habitants et usagers.

- 2.3.** La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, en cas de sinistre, sous réserve de respecter les règles du présent règlement.
- 2.4.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, sous réserve de leur insertion dans le site.
- 2.5.** Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Tude, sont également autorisées, à la condition de correspondre à la vocation de la zone, les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.

4.3. ARTICLE UB 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Leur largeur ne sera pas inférieure à 4 mètres.

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. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

Conformément à l'article 18 du règlement de voirie départementale de la Charente, l'accès sur route départementale, est limité à un par unité foncière, sous réserve d'autorisation.

Cet accès unique est autorisé sous réserve qu'il n'existe pas de possibilité d'accès par une voie communale, que les conditions de visibilité soient conformes et que d'éventuels aménagements de sécurité soient réalisés si besoin (à la charge du demandeur).

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Hors réseau routier départemental, tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et

piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

4.4. ARTICLE UB 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

La mutualisation des travaux d'aménagements de réseaux (tranchées notamment) sera privilégiée.

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.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

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.

4.2. Eaux usées

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.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif est admis sous réserve de la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus 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 et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif drainant approprié (de type puisard, noue d'infiltration, etc.) sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

4.5. ARTICLE UB 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EM- PRISES PUBLIQUES

5.1. Les nouvelles constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées devront être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

5.2. Les annexes isolées des constructions principales doivent être implantées en retrait de ces dernières, à 5 mètres minimum.

5.3. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.1. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Pour une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et des performances thermiques ;
- Pour l'extension en continu de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- Les bassins de piscines devront toujours être implantés en retrait minimum d'un mètre ;
- Pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

4.6. ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles, les extensions ou annexes accolées peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

6.2. Les annexes isolées des constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

6.3. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.1. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Les bassins des piscines qui devront toujours être implantés à une distance supérieure ou égale à 1.50 mètre ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.7. ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

4.8. ARTICLE UB 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

4.9. ARTICLE UB 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

9.2. Normes de hauteur

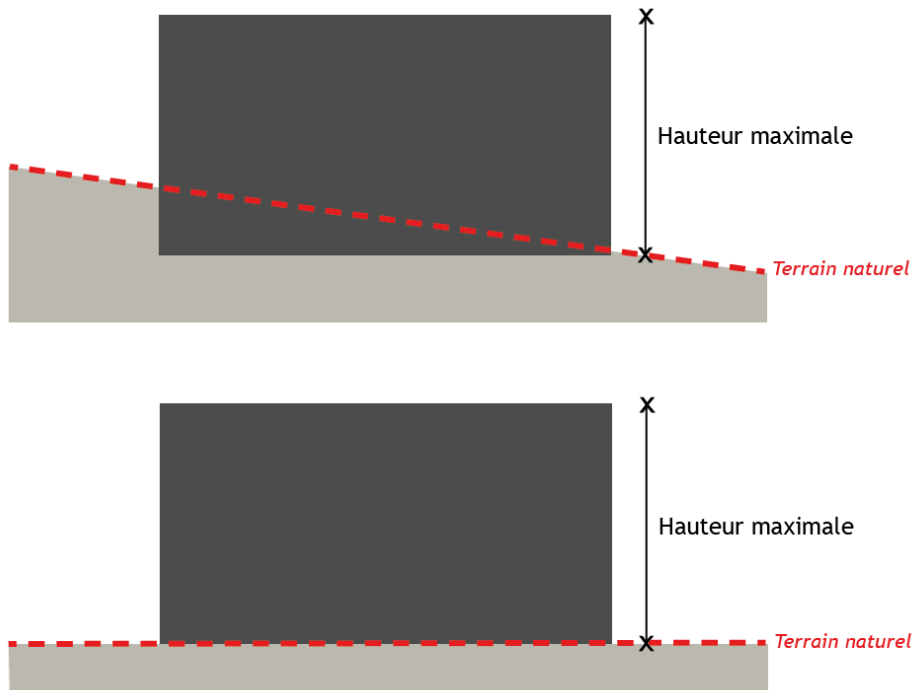
La hauteur absolue des constructions mesurée du sol à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, ne peut excéder 6 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

9.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Une nouvelle construction lorsque le faîtage s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- Pour l'extension, à la même hauteur de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

4.10. ARTICLE UB 10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

Pour rappel, tout projet intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

On recherchera des volumes soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant 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, dépen-

dance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Rénovation, aménagement et extension des constructions existantes et constructions neuves à vocation d'habitat

Typologie

Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle charentaise et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volume, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôture), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale des lieux.

Toitures

Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles de type romane ou canal de teintes traditionnelles locales. La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 30%. Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur, par la pente ou la teinte, sont interdites.

Les toitures terrasses sont tolérées si elles s'intègrent à leur environnement bâti et devront être végétalisées.

Menuiseries

Les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes sont prohibées (cf. annexe).

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret soit encastré dans le plan de façade de la construction.

Matériaux

Pour les constructions principales comme pour les annexes et les dépendances, il est interdit l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits

seront de même ton que l'habitation ;

- Soit d'une murette basse de 80 cm à 1 mètre de haut surmontée d'un grillage de couleur neutre ;
- Soit d'une haie d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

Annexes techniques

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

10.3. Annexes

Les annexes et abris de jardin seront réalisés avec des matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale ou en bois.

Les toitures des annexes et abris de jardin seront réalisées dans les matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les annexes et abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération sont interdits.

10.4. Locaux commerciaux

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent aux installations commerciales et/ou artisanales et de bureaux.

Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.

Les enseignes respecteront la réglementation en vigueur.

10.5. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent l'architecture de la construction sans en perturber l'ordonnement.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

L'implantation des climatiseurs, des pompes à chaleur doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

10.6. Architecture contemporaine et bioclimatique

Les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires, etc.) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces

constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article UB 10, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

10.7. Les énergies renouvelables

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables ne doivent pas porter atteinte aux perspectives monumentales conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et implantations.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants :

- La forme ;
- La proportion ;
- L'insertion ;
- La position ;
- Les nuisances sonores.

10.8. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.5. (III) du Code de l'Urbanisme

La démolition des éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme est interdite.

Sur les éléments bâtis identifiés :

Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- Retrouver des dispositions d'origine ;
- Adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine ;
- S'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Sur les éléments naturels identifiés :

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains con-

cernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Toutefois, la destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale.

Il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Protéger les allées d'arbres, les haies, les arbres remarquables, les bosquets, les vergers et respecter un périmètre autour des arbres pour assurer leur pérennité ou leur développement ;
- Préserver l'ambiance végétale initiale ;
- Respecter les compositions visuelles (pleins/vides, perspectives, ouvertures).

4.11. ARTICLE UB 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

11.2. Pour les constructions nouvelles, il doit être aménagé au minimum :

- Deux places de stationnement par nouveau logement ;
- Dans le cas d'une opération de plus de 3 logements, 2 places par logement et une place banalisée pour 3 logements créés.

11.3. Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités autorisées dans la zone.

11.4. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain.

4.12. ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

4.13. ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

13.1. Les constructions neuves devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

4.14. ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

14.1. Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Partie 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère et vocation de la zone UE

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.

Cette zone spécialisée accueille les équipements publics collectifs et bénéficie de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

A noter que la zone UE est touchée par le périmètre inondable établi par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) approuvé de la vallée de la Tude. Dans ce cas, certaines prescriptions s'imposent.

(Extraits du rapport de présentation)

5.1. ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UE, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie.
- 1.2.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 1.3.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'habitat, au commerce, à l'artisanat et à l'hébergement hôtelier.
- 1.4.** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.5.** Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6.** Les carrières.
- 1.7.** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou 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.
- 1.8.** Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Tude, sont également interdites, les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.

5.2. ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1.** Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone 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 du site.
- 2.2.** La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voi-

sinage et répondent aux besoins des habitants et usagers.

2.3. Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Tude, sont également autorisées, à la condition de correspondre à la vocation de la zone, les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.

5.3. ARTICLE UE 3 – DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Leur largeur ne sera pas inférieure à 5 mètres.

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. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

Conformément à l'article 18 du règlement de voirie départementale de la Charente, l'accès sur route départementale, est limité à un par unité foncière, sous réserve d'autorisation.

Cet accès unique est autorisé sous réserve qu'il n'existe pas de possibilité d'accès par une voie communale, que les conditions de visibilité soient conformes et que d'éventuels aménagements de sécurité soient réalisés si besoin (à la charge du demandeur).

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Hors réseau routier départemental, tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

5.4. ARTICLE UE 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

La mutualisation des travaux d'aménagements de réseaux (tranchées notamment) sera privilégiée.

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.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

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.

4.2. Eaux usées

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.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif est admis sous réserve de la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus 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 et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif drainant approprié (de type puisard, noue d'infiltration, etc.) sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

sances aux propriétés riveraines.

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

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

5.5. ARTICLE UE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les nouvelles constructions et les extensions doivent être implantées :

- En retrait de 10 mètres de l'axe des voies départementales ;
- Soit à l'alignement, soit en retrait minimum de 5 mètres des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

5.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.1. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Pour l'extension de constructions existantes implantées différemment ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

5.6. ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles et les extensions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

6.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.1. dans les cas suivants et à condition de ne pas

constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Pour l'extension de constructions existantes implantées différemment ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

5.7. ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

5.8. ARTICLE UE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

5.9. ARTICLE UE 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

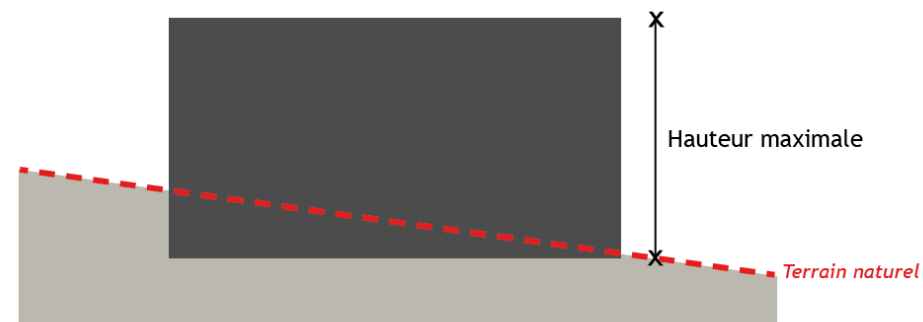
9.2. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol ne peut excéder 10 mètres au faitage.

9.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

5.10. ARTICLE UE 10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

Pour rappel, tout projet intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin

de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Constructions neuves et extensions des constructions existantes

Toitures

Les couvertures en tuiles seront en tuiles de type romane ou canal.

La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 30%.

Les autres couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelles ou les teintes sombres mates.

Matériaux

Les matériaux utilisés sont de type enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.

Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

Les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes sont prohibées.

L'extension de la construction principale respectera le même aspect de cette dernière.

Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Toutefois, au contact de la zone agricole et naturelle, elles sont constituées d'une haie composée de plusieurs essences locales doublées ou non d'un grillage.

10.3. Eléments divers

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

L'implantation des climatiseurs, des pompes à chaleur doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

10.4. Les énergies renouvelables

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables ne doivent pas porter atteinte aux perspectives monumentales conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et implantations.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants :

- La forme ;
- La proportion ;
- L'insertion ;
- La position ;
- Les nuisances sonores.

5.11. ARTICLE UE 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Le stationnement des véhicules et des cycles des occupants et des usagers des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière située dans l'environnement immédiat du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

11.2. Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site. Les places de stationnement peuvent ainsi être mutualisées.

5.12. ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation

composé d'essences locales.

5.13. ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

13.1. Les constructions neuves devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

5.14. ARTICLE UE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

14.1. Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Partie 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère et vocation de la zone UX

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.

Cette zone spécialisée accueille les principales activités économiques de la commune hormis celles liées à l'agriculture, et bénéficie de dispositions règlementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

A noter que la zone UX est touchée par le périmètre inondable établi par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) approuvé de la vallée de la Tude. Dans ce cas, certaines prescriptions s'imposent.

(Extraits du rapport de présentation)

6.1. ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UX, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 1.2.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'habitat.
- 1.3.** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.4.** Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5.** Les carrières.
- 1.6.** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou 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.
- 1.7.** Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Tude, sont également interdites, les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.

6.2. ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1.** Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone 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 du site.
- 2.2.** La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- 2.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

de toute nature, sous réserve de leur insertion dans le site.

2.4. Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Tude, sont également autorisées, à la condition de correspondre à la vocation de la zone, les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.

Dans le secteur UXa uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

2.5. Les constructions et installations affectées aux services aéronautiques, telles que les installations techniques, les aérogares, les hangars, les magasins de fournitures et de matériels.

Dans le secteur concerné par la zone d'activités de La Beurie, proprement dit, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

2.6. Les constructions à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux et d'hôtellerie.

2.7. Pour la réalisation d'un seul et même projet, la division d'un lot et/ou la réunion de plusieurs lots sont autorisées.

6.3. ARTICLE UX 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Leur largeur ne sera pas inférieure à 5 mètres.

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. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

Conformément à l'article 18 du règlement de voirie départementale de la Charente, l'accès sur route départementale, est limité à un par unité foncière, sous réserve d'autorisation.

Cet accès unique est autorisé sous réserve qu'il n'existe pas de possibilité d'accès par une voie communale, que les conditions de visibilité soient conformes et que d'éventuels amé-

nagements de sécurité soient réalisés si besoin (à la charge du demandeur).

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Hors réseau routier départemental, tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

6.4. ARTICLE UX 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

La mutualisation des travaux d'aménagements de réseaux (tranchées notamment) sera privilégiée.

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.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

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.

4.2. Eaux usées

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.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif est admis sous réserve de la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus 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 et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif drainant approprié (de type puisard, noue d'infiltration, etc.) sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

Pour le secteur concerné par la zone d'activités de La Beurie, les eaux pluviales issues des toitures seront récupérées dans une cuve adaptée pour le recyclage et l'arrosage des espaces verts.

Les proportions sont :

Pour 100 m ² de toiture	Pour 200 m ² de toiture	Pour 300 m ² de toiture
3 m ³ de cuve	6 m ³ de cuve	9 m ³ de cuve

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

6.5. ARTICLE UX 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les nouvelles constructions et les extensions doivent être implantées :

- En retrait minimum de 10 mètres de l'axe des voies départementales (RD20) ;
- Soit en retrait minimum de 5 mètres des autres voies et emprises publiques,

existantes ou projetées.

5.2. Pour le secteur concerné par la zone d'activités de La Beaurie uniquement, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres. La présente règle s'applique aussi à l'unité foncière (pouvant être composée de plusieurs lots contigus) après acquisition.

A l'exception des façades des bâtiments ayant des façades en forme de courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe d'au moins une voie publique bordant le terrain.

Dans le cas de voies courbes, les façades des bâtiments devront être parallèles à la courbe de la voie ou à la corde de l'arc de cette courbe au droit de la parcelle.

Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique soit compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents.

5.3. Les exceptions

Il est possible de déroger aux alinéas 5.1. et 5.2. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- L'implantation des constructions 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 ;
- Pour l'extension de constructions existantes implantées différemment ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

6.6. ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

6.2. Pour le secteur concerné par la zone d'activités de La Beaurie uniquement, tout bâtiment doit être implanté sur au moins une limite séparative latérale et à une distance de 5 mètres minimum de l'autre limite séparative latérale. La présente règle s'applique aussi à l'unité foncière (pouvant être composée de plusieurs lots contigus) après acquisition.

6.3. Les exceptions

Il est possible de déroger aux alinéas 6.1. et 6.2. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

collectif de toute nature ;

- Pour les installations classées pour la protection de l'environnement dont un retrait supérieur peut être imposé ;
- Les nouvelles constructions ne seront pas implantées à moins de 8 mètres des limites extérieures des zones à vocation résidentielles adjacentes (zones UA, UB et AU).

6.7. ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Pour le secteur concerné par la zone d'activités de La Beaurie uniquement, entre deux constructions non contiguës doit être toujours aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être minimum de 6 mètres.

La présente règle s'applique aussi à l'unité foncière (pouvant être composée de plusieurs lots contigus) après acquisition.

6.8. ARTICLE UX 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. Pour le secteur concerné par la zone d'activités de La Beaurie uniquement, l'emprise au sol ne doit pas excéder 70% de la surface du terrain.

6.9. ARTICLE UX 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

9.2. Normes de hauteur

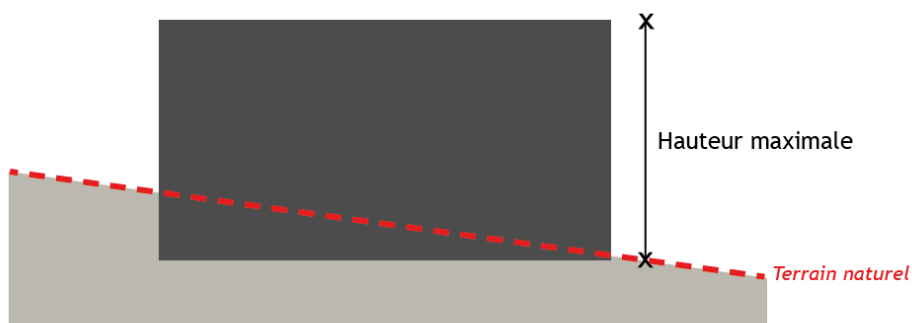
La hauteur absolue des constructions mesurée du sol à l'égout du toit ne peut excéder 10

mètres.

9.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Pour l'extension à la même hauteur de constructions existantes dont la hauteur est différente de la règle définie ci-dessus ;
- Pour les superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités en place, notamment industrielles ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

6.10. ARTICLE UX 10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

Pour rappel, tout projet intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Constructions neuves

Toitures

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux.

Matériaux

Les matériaux utilisés sont de type enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.

Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

Les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes sont prohibées.

La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des 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.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder à 1.80 mètre.

Les clôtures en matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération, etc.) seront proscrites.

Les clôtures pleines en béton sont interdites.

Au contact de la zone agricole et naturelle, elles sont doublées d'une haie composée de

plusieurs essences locales.

10.3. Eléments divers

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

L'implantation des climatiseurs, des pompes à chaleur doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

10.4. Les énergies renouvelables

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables ne doivent pas porter atteinte aux perspectives monumentales conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et implantations.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants :

- La forme ;
- La proportion ;
- L'insertion ;
- La position ;
- Les nuisances sonores.

6.11. ARTICLE UX 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

11.2. Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

11.3. Pour les constructions nouvelles de la zone, il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions destinées aux bureaux, une place par tranche de 20 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie, deux places par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées au commerce, deux places par tranche de 100 m² de surface de vente.

11.4. Dans le secteur concerné par la zone d'activités de La Beaurie uniquement, il doit être aménagé au minimum, pour les constructions nouvelles :

- Destinées à l'industrie et la logistique, une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 50m² de plancher ;
- Destinées aux bureaux, une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 25 m² de plancher ;
- Destinées aux commerces, une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 30 m² de plancher,
- Destinées aux hôtels ou restaurants, 9 aires pour 10 chambres et une aire et demi pour 10 m² de salle de restaurant.

6.12. ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

6.13. ARTICLE UX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

13.1. Les constructions neuves devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

6.14. ARTICLE UX 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

14.1. Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Partie 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère et vocation de la zone AU

Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat. 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 de Programmation (OAP) et du règlement qui définissent les conditions d'équipement de la zone.

Elle identifie des terrains stratégiques par leur situation, leur proximité avec les équipements et services, leur facilité de desserte, etc.

Les zones AU de la commune de Chalais correspondent aux ensembles suivants :

- Le Colombier, zone à urbaniser située au sud-est du bourg de Chalais et au sud du bourg ancien de Saint-Christophe ;
- La Métairie, zone à urbaniser située en continuité du lotissement existant, à l'est de la RD2 ;
- Le Champ de l'Avocat, zone à urbaniser située au sud-ouest du bourg de Chalais ;
- La zone urbanisée à Sérignac.

Il s'agit avec ces opérations d'accueillir une population nouvelle, gage d'un renouvellement démographique, et de permettre au bourg de renforcer sa centralité.

(Extraits du rapport de présentation)

7.1. ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone AU, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.** Les constructions de maisons d'habitation isolées non comprises dans une opération d'ensemble.
- 1.2.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées aux commerces, aux bureaux.
- 1.3.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 1.4.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
- 1.5.** Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement.
- 1.6.** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.7.** Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8.** Les carrières.
- 1.9.** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou 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.

7.2. ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1.** Les opérations d'ensemble correspondant à l'intégralité de la zone ou par tranches successives, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur urbanisation à condition :
 - o Qu'elles soient compatibles avec les conditions d'aménagement de chaque zone

définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

- o Que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.
- 2.2.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

7.3. ARTICLE AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Leur largeur ne sera pas inférieure à 4 mètres.

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. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

Conformément à l'article 18 du règlement de voirie départementale de la Charente, l'accès sur route départementale, est limité à un par unité foncière, sous réserve d'autorisation.

Cet accès unique est autorisé sous réserve qu'il n'existe pas de possibilité d'accès par une voie communale, que les conditions de visibilité soient conformes et que d'éventuels aménagements de sécurité soient réalisés si besoin (à la charge du demandeur).

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Hors réseau routier départemental, tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

7.4. ARTICLE AU 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

La mutualisation des travaux d'aménagements de réseaux (tranchées notamment) sera privilégiée.

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.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

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.

4.2. Eaux usées

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.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif est admis sous réserve de la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus 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 et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif drainant approprié (de type puisard, noue d'infiltration, etc.) sans créer de nui-

sances aux propriétés riveraines.

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

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

7.5. ARTICLE AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. En vertu de l'application de l'article R.123-10-1, les présentes règles s'appliquent à tous les lots issus de la division.

5.2. Les nouvelles constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées devront être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

5.3. Les annexes isolées des constructions principales doivent être implantées en retrait de ces dernières, à 5 mètres minimum.

5.4. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.2. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Pour une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, de sécurité et des performances thermiques ;
- Les bassins de piscines devront toujours être implantés en retrait minimum d'un mètre ;
- Pour la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

7.6. ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. En vertu de l'application de l'article R.123-10-1, les présentes règles s'appliquent à tous les lots issus de la division.

6.2. Les constructions nouvelles, les extensions ou annexes accolées peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

6.3. Les annexes isolées des constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

6.4. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.2. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Les bassins des piscines qui devront toujours être implantés à une distance supérieure ou égale à 1.50 mètre ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.7. ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

7.8. ARTICLE AU 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

7.9. ARTICLE AU 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

9.2. Normes de hauteur

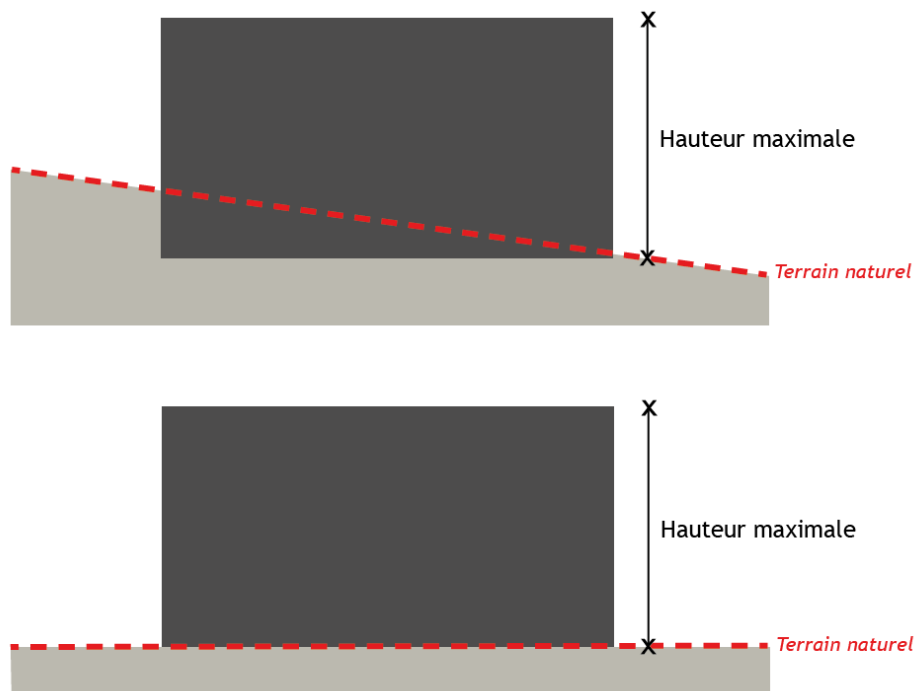
La hauteur absolue des constructions mesurée du sol à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, ne peut excéder 6 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

9.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

7.10. ARTICLE AU 10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

Pour rappel, tout projet intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

On recherchera des volumes soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant 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, dépen-

dance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Constructions neuves à vocation d'habitat

Typologie

Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle charentaise et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volume, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôture), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale des lieux.

Toitures

Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles de type romane ou canal de teintes traditionnelles locales. La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 30%. Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur, par la pente ou la teinte, sont interdites.

Les toitures terrasses sont tolérées si elles s'intègrent à leur environnement bâti et devront être végétalisées.

Menuiseries

Les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes sont prohibées (cf. annexe).

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret soit encastré dans le plan de façade de la construction.

Matériaux

Pour les constructions principales comme pour les annexes et les dépendances, il est interdit l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;

- Soit d'une murette basse de 80 cm à 1 mètre de haut surmontée d'un grillage de couleur neutre ;
- Soit d'une haie d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

Annexes techniques

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

10.3. Éléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent l'architecture de la construction sans en perturber l'ordonnement.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

L'implantation des climatiseurs, des pompes à chaleur doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

10.4. Architecture contemporaine et bioclimatique

Les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires, etc.) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article AU 10, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

10.5. Les énergies renouvelables

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables ne doivent pas porter atteinte aux perspectives monumentales conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et implantations.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de

l'application des critères suivants :

- La forme ;
- La proportion ;
- L'insertion ;
- La position ;
- Les nuisances sonores.

7.11. ARTICLE AU 11 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

11.2. Pour les constructions nouvelles, il doit être aménagé au minimum :

- Pour les logements de type T4, T5 et plus, deux places de stationnement par nouveau logement et 1 place banalisée pour 3 logements créés ;
- Pour les logements de type T3, T2 et moins, 1 place par logement et 1 place banalisée pour 2 logements créés.

11.3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain.

7.12. ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.

12.3. Dans les opérations d'aménagement, un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en voirie et espaces verts collectifs et

plantés.

12.4. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

7.13. ARTICLE AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

13.1. Les constructions neuves devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

7.14. ARTICLE AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

14.1. Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Partie 8 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

Caractère et vocation de la zone AUX

Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à vocation d'activité économique. 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 de Programmation (OAP) et du règlement qui définissent les conditions d'équipement de la zone.

(Extraits du rapport de présentation)

8.1. ARTICLE AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone AUX, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'habitat.
- 1.2.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 1.3.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier et la restauration.
- 1.4.** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.5.** Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6.** Les carrières.
- 1.7.** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou 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.

8.2. ARTICLE AUX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1.** Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone 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 du site.
- 2.2.** La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- 2.3.** Les constructions et installations complémentaires à l'activité aéroportuaire, telles que les bureaux, les commerces, l'artisanat et autres activités tertiaires.

- 2.4.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, sous réserve de leur insertion dans le site.

8.3. ARTICLE AUX 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Leur largeur ne sera pas inférieure à 5 mètres.

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. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

Conformément à l'article 18 du règlement de voirie départementale de la Charente, l'accès sur route départementale, est limité à un par unité foncière, sous réserve d'autorisation.

Cet accès unique est autorisé sous réserve qu'il n'existe pas de possibilité d'accès par une voie communale, que les conditions de visibilité soient conformes et que d'éventuels aménagements de sécurité soient réalisés si besoin (à la charge du demandeur).

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Hors réseau routier départemental, tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

8.4. ARTICLE AUX 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

La mutualisation des travaux d'aménagements de réseaux (tranchées notamment) sera privilégiée.

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.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

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.

4.2. Eaux usées

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.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif est admis sous réserve de la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus 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 et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif drainant approprié (de type puisard, noue d'infiltration, etc.) sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux seront obligatoirement en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

8.5. ARTICLE AUX 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. En vertu de l'application de l'article R.123-10-1, les présentes règles s'appliquent à tous les lots issus de la division.

5.2. Les nouvelles constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées devront être implantées en retrait minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

5.3. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.2. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.6. ARTICLE AUX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. En vertu de l'application de l'article R.123-10-1, les présentes règles s'appliquent à tous les lots issus de la division.

6.2. Les constructions nouvelles, les extensions ou annexes accolées peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

6.3. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.2. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.7. ARTICLE AUX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

8.8. ARTICLE AUX 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

8.9. ARTICLE AUX 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

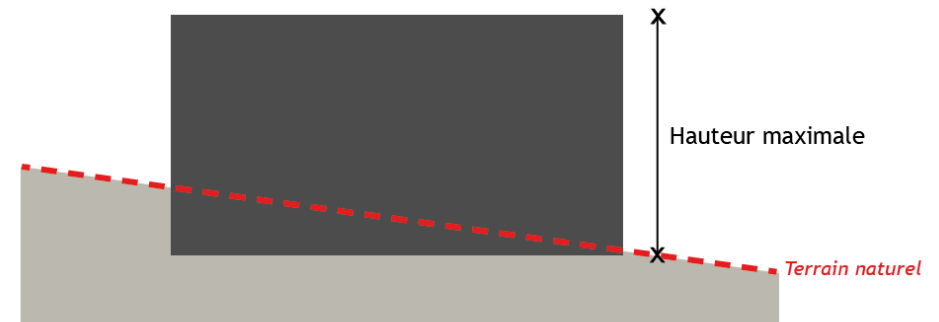
9.2. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, ne peut excéder 10 mètres.

9.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Les superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités en place ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

8.10. ARTICLE AUX 10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

Pour rappel, tout projet intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

On recherchera des volumes soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant 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, dépen-

dance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Constructions neuves à vocation économique

Toitures

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux.

Matériaux

Les matériaux utilisés sont de type enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.

Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

Les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes sont prohibées.

La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des 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.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder à 1.80 mètre.

Les clôtures en matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération, etc.) seront proscrites.

Les clôtures pleines en béton sont interdites.

Au contact de la zone agricole et naturelle, elles sont doublées d'une haie composée de plusieurs essences locales.

10.3. Eléments divers

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

L'implantation des climatiseurs, des pompes à chaleur doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

10.4. Les énergies renouvelables

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables ne doivent pas porter atteinte aux perspectives monumentales conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et implantations.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants :

- La forme ;
- La proportion ;
- L'insertion ;
- La position ;
- Les nuisances sonores.

8.11. ARTICLE AUX 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

11.2. Pour les constructions nouvelles, il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions destinées aux bureaux, 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées au commerce, 2 places par tranche de 100 m² de surface de vente ;
- Pour les constructions destinées à l'artisanat, 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

11.3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain.

8.12. ARTICLE AUX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

8.13. ARTICLE AUX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

13.1. Les constructions neuves devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

8.14. ARTICLE AUX 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

14.1. Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Partie 9 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A** **LA ZONE AUA**

Caractère et vocation de la zone AUA

Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à vocation touristique. 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 de Programmation (OAP) et du règlement qui définissent les conditions d'équipement de la zone.

La zone AUA correspond à un vaste ensemble au sud de la piste de l'aérodrome et a pour vocation d'accueillir un village aéronautique.

(Extraits du rapport de présentation)

9.1. ARTICLE AUA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone AUa, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.** Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, l'hébergement hôtelier, à la fonction de bureau, au commerce et à l'artisanat.
- 1.2.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 1.3.** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.4.** Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5.** Les carrières.
- 1.6.** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou 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.

9.2. ARTICLE AUA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1.** Les constructions nouvelles destinées à l'habitat sous la forme d'opération d'ensemble. Les opérations d'ensemble correspondant à l'intégralité de la zone ou par tranches successives, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur urbanisation à condition :
 - o Qu'elles soient compatibles avec les conditions d'aménagement de chaque zone définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
 - o Que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.
- 2.2.** Les constructions destinées au garage des aéronefs.
- 2.3.** Les constructions ou installations destinées au hangar pour le stationnement com-

mun.

- 2.4.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

9.3. ARTICLE AUA 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Leur largeur ne sera pas inférieure à 5 mètres.

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. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

Conformément à l'article 18 du règlement de voirie départementale de la Charente, l'accès sur route départementale, est limité à un par unité foncière, sous réserve d'autorisation.

Cet accès unique est autorisé sous réserve qu'il n'existe pas de possibilité d'accès par une voie communale, que les conditions de visibilité soient conformes et que d'éventuels aménagements de sécurité soient réalisés si besoin (à la charge du demandeur).

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Hors réseau routier départemental, tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains

riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

9.4. ARTICLE AUA 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

La mutualisation des travaux d'aménagements de réseaux (tranchées notamment) sera privilégiée.

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.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

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.

4.2. Eaux usées

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.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif est admis sous réserve de la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus 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 et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif drainant approprié (de type puisard, noue d'infiltration, etc.) sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation

des débits d'eau issus de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération permettant l'évacuation.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

9.5. ARTICLE AUA 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. En vertu de l'application de l'article R.123-10-1, les présentes règles s'appliquent à tous les lots issus de la division.

5.2. Les nouvelles constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées devront être implantées en retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

5.3. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.2. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment lorsque le terrain est desservi par deux voies ou à l'angle de deux voies. Il suffit alors que la construction soit implantée en retrait par rapport à l'une des deux voies ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.6. ARTICLE AUA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. En vertu de l'application de l'article R.123-10-1, les présentes règles s'appliquent à tous les lots issus de la division.

6.2. Les constructions nouvelles, les extensions ou annexes accolées peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de

la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

6.3. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.2. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Les bassins des piscines qui devront toujours être implantés à une distance supérieure ou égale à 1.50 mètre ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.7. ARTICLE AUA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

9.8. ARTICLE AUA 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. Dans la zone AUa, la surface de l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30 % de la surface de l'unité foncière.

9.9. ARTICLE AUA 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

9.2. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions à vocation d'habitation et garages mesurée du sol à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, ne peut excéder 7 mètres.

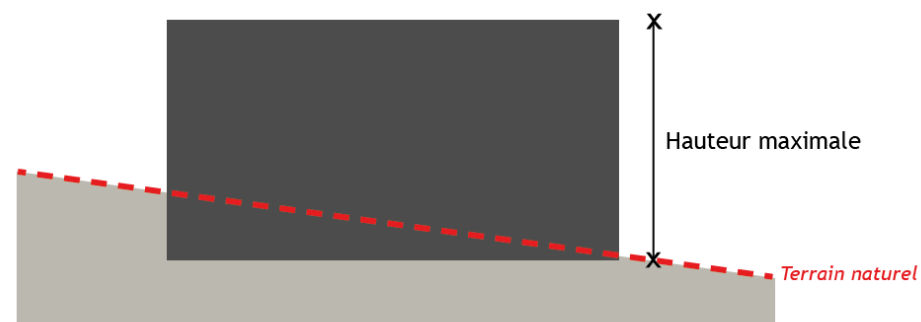
La hauteur absolue des constructions de hangars communs mesurée du sol à l'égout du

toit ou au bas de l'acrotère, ne peut excéder 5 mètres.

9.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

9.10. ARTICLE AUA 10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

Pour rappel, tout projet intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

On recherchera des volumes soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant 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, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Constructions neuves à vocation d'habitat

Typologie

Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle charentaise et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volume, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôture), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale des lieux.

Toitures

Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles de type romane ou canal de teintes traditionnelles locales. La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 30%. Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur, par la pente ou la teinte, sont interdites.

Les toitures terrasses sont tolérées si elles s'intègrent à leur environnement bâti et devront être végétalisées.

Menuiseries

Les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes sont prohibées (cf. annexe).

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret soit encastré dans le plan de façade de la construction.

Matériaux

Pour les constructions principales comme pour les annexes et les dépendances, il est interdit l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Annexes techniques

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres, ...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

10.3. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent l'architecture de la construction sans en perturber l'ordonnancement.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

L'implantation des climatiseurs, des pompes à chaleur doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

10.4. Architecture contemporaine et bioclimatique

Les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires, etc.) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article AU 10, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

10.5. Les énergies renouvelables

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables ne doivent pas porter atteinte aux perspectives monumentales conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et implantations.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur

technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants :

- La forme ;
- La proportion ;
- L'insertion ;
- La position ;
- Les nuisances sonores.

9.11. ARTICLE AUA 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

11.2. Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation, il doit être aménagé au minimum une place par logement.

11.3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain.

9.12. ARTICLE AUA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

9.13. ARTICLE AUA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

13.1. Les constructions neuves devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

9.14. ARTICLE AUA 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

14.1. Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Partie 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Il convient de la protéger de l'urbanisation en raison du potentiel productif et représenté par les espaces qu'elle recouvre : terres cultivables, prairies, plantations de vignes.

Elle intègre également des constructions sans lien avec l'activité agricole mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (habitations isolées au cœur de l'espace agricole).

A noter que la zone A est touchée par le périmètre inondable établi par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) approuvé de la vallée de la Tude. Dans ce cas, certaines prescriptions s'imposent.

(Extraits du rapport de présentation)

10.1. ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles à usage d'activité qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- 1.2.** Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- 1.3.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinés à l'industrie, l'artisanat, au commerce, bureaux, entrepôt et à l'hébergement hôtelier.
- 1.4.** Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ainsi que ceux relatifs aux installations, ouvrages et constructions agricoles autorisés dans la zone A.
- 1.5.** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.6.** Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7.** Les carrières.
- 1.8.** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou 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.
- 1.9.** Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Tude, sont également interdites, les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.

10.2. ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1.** Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - o Qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole exercée sur le

site ;

- o Que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée ;
 - o Qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existants sauf si une filière d'élevage justifie un recul supérieur ;
 - o Que leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère.
- 2.2.** La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers.
 - 2.3.** Les locaux de transformation sous réserve d'être liés à l'activité agricole c'est-à-dire liés aux produits issus de l'exploitation et d'être implantés au plus près (moins de 50 mètres) des bâtiments agricoles existants sauf en cas de retrait exigé au regard de la réglementation pour les ICPE, ou pour respecter les règles sanitaires ou de sécurité.
 - 2.4.** L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les dispositions des articles suivants.
 - 2.5.** Le changement de destination et l'extension limitée des constructions repérées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les dispositions des articles suivants.
 - 2.6.** Toutes les installations de diversification de l'activité agricole comme la vente directe de produits de la ferme ou le tourisme à la ferme (activités et hébergement), sous réserve qu'elles soient en relation avec l'activité agricole de l'exploitation et qu'elles se réalisent par l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants.
 - 2.7.** Les annexes aux constructions à usage d'habitation, sous réserve de respecter les dispositions des articles suivants.
 - 2.8.** La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, en cas de sinistre, sous réserve de respecter les règles du présent règlement.
 - 2.9.** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - 2.10.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs de toute nature, sous réserve de leur insertion dans le site.
 - 2.11.** Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Tude, sont également autorisées, à la condition de correspondre à la vocation de la zone, les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.

10.3. ARTICLE A 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Leur largeur ne sera pas inférieure à 4 mètres.

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. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

Conformément à l'article 18 du règlement de voirie départementale de la Charente, l'accès sur route départementale, est limité à un par unité foncière, sous réserve d'autorisation.

Cet accès unique est autorisé sous réserve qu'il n'existe pas de possibilité d'accès par une voie communale, que les conditions de visibilité soient conformes et que d'éventuels aménagements de sécurité soient réalisés si besoin (à la charge du demandeur).

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Hors réseau routier départemental, tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

10.4. ARTICLE A 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

La mutualisation des travaux d'aménagements de réseaux (tranchées notamment) sera privilégiée.

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.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

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.

4.2. Eaux usées

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.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif est admis sous réserve de la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus 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 et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif drainant approprié (de type puisard, noue d'infiltration, etc.) sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

10.5. ARTICLE A 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les nouvelles constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées ou non devront être implantées à :

- 25 mètres minimum de l'axe des voies départementales ;
- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

5.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.1. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Pour une construction nouvelle, une extension lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et des performances thermiques ;
- Pour l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension en continu de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- Les bassins de piscines devront toujours être implantés en retrait minimum d'un mètre ;
- Pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

10.6. ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les constructions nouvelles et leurs extensions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

6.2. Pour les constructions à usage agricole :

Les constructions nouvelles et leurs extensions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

6.3. Les exceptions

Il est possible de déroger aux alinéas 6.1. et 6.2. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- L'extension en continuité de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus ;
- Les bassins des piscines qui devront toujours être implantés à une distance supérieure ou égale à 1.50 mètre ;
- Les dépendances et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage dont l'implantation est libre ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.7. ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Les annexes isolées doivent s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale.

10.8. ARTICLE A 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation, est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale de la construction, sans pouvoir dépasser 100 m².

8.2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU susceptibles de changer de destination y compris leur extension est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale de la construction, sans pouvoir dépasser 100 m².

8.3. L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 30 m².

8.4. Pour la reconstruction d'une construction détruite ou démolie en cas de sinistre, son volume sera identique au volume initial.

10.9. ARTICLE A 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

9.2. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder 10 mètres au faitage.

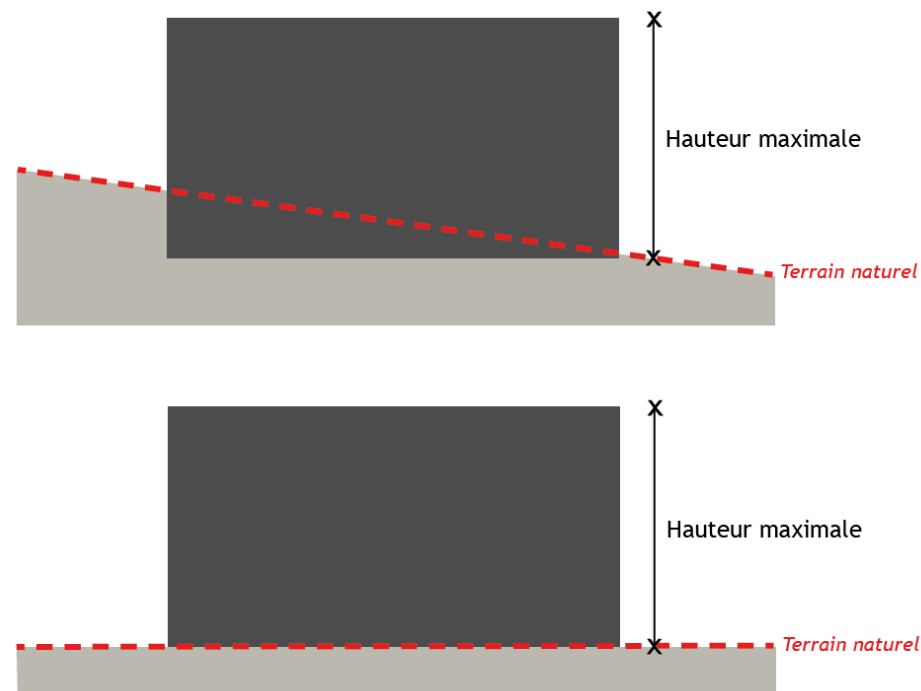
La hauteur absolue des constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 6 mètres, mesurée à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

La hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

9.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Une nouvelle construction lorsque le faitage s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- Pour l'extension, à la même hauteur de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus ;
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc.) sous réserve de leur insertion dans le site ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

10.10. ARTICLE A 10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

Pour rappel, tout projet intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

On recherchera des volumes soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant 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, dépen-

dance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Rénovation, aménagement et extension des constructions existantes à vocation d'habitat

Typologie

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

Ouvertures

Les ouvertures nouvelles, façade sur rue et visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.

Les ouvertures de toit devront être axées sur les ouvertures de façades.

Toitures

La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

Les couvertures en tôle ondulée, bac acier ou fibrociment sont interdites.

Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des toitures de façades comportant des chiens-assis où la création de lucarnes en façade conservant le même esprit sera tolérée.

Les toitures terrasses sont tolérées si elles s'intègrent à leur environnement bâti et devront être végétalisées.

Menuiseries

Les volets, les portes et fenêtres seront de la même couleur. Les volets sont pleins et en bois peints. Pour les menuiseries les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes sont prohibées (cf. annexe).

Les couleurs neutres traditionnelles, locales sont à privilégier et les couleurs vives et criardes sont interdites.

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

Matériaux

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine :

- Les façades en pierre de taille sont laissées apparentes ;
- Les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect ;
- Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de chaux de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- Les enduits sont de teinte neutre et se rapprochent de la teinte d'origine ;
- L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé ou restitué (corniches, encadrement, etc.).

Pour les constructions principales comme pour les annexes et les dépendances, il est interdit l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;
- Soit d'une murette basse de 80 cm à 1 mètre de haut surmontée d'un grillage de couleur neutre ;
- Soit d'une haie d'essences locales.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales et/ou d'un grillage.

Annexes techniques

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres par exemple) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre du bâtiment.

10.3. Constructions neuves à vocation d'habitat

Typologie

Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de

l'architecture traditionnelle charentaise et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volume, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôture), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale des lieux.

Ouvertures

Les ouvertures visibles du domaine public, sauf les portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges.

Toitures

Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles de type romane ou canal de teintes traditionnelles locales. La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 30%. Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur, par la pente ou la teinte, sont interdites.

Les toitures terrasses sont tolérées si elles s'intègrent à leur environnement bâti et devront être végétalisées.

Menuiseries

Les volets seront pleins et de préférence en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes sont prohibées.

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

Matériaux

Pour les constructions principales comme pour les annexes et les dépendances, il est interdit l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;
- Soit d'une murette basse de 80 cm à 1 mètre de haut surmontée d'un grillage de couleur neutre.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales et/ou d'un grillage.

Annexes techniques

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

10.4. Annexes

Les annexes et abris de jardin seront réalisés avec des matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale ou en bois.

Les toitures des annexes et abris de jardin seront réalisées dans les matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les annexes et abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération sont interdits.

10.5. Les bâtiments à usage agricole

Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles qui devront être accompagnées de plantations de haies champêtres d'essences locales.

Toitures

La pente sera comparable aux couvertures traditionnelles, soit environ 35%, sans rupture pour les toitures en tuiles. Les couvertures doivent respecter soit la couleur de la terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons mates et s'intégrant dans l'environnement du site pour les autres matériaux.

Matériaux

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou tôle peinte.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents. Il faut privilégier l'emploi de tons mates, les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement naturel des matériaux.

10.6. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent l'architecture de la construction sans en perturber l'ordonnement.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux d'essences locales.

L'implantation des climatiseurs, des pompes à chaleur doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

10.7. Architecture contemporaine et bioclimatique

Les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que

celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires, etc.) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article A 10, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

10.8. Les énergies renouvelables

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables ne doivent pas porter atteinte aux perspectives monumentales conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et implantations.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants :

- La forme ;
- La proportion ;
- L'insertion ;
- La position ;
- Les nuisances sonores.

10.9. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.5. (III) du Code de l'Urbanisme

La démolition des éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme est interdite.

Sur les éléments bâtis identifiés :

Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- Retrouver des dispositions d'origine ;
- Adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine ;
- S'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Sur les éléments naturels identifiés :

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Toutefois, la destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale.

Il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Protéger les allées d'arbres, les haies, les arbres remarquables, les bosquets, les vergers et respecter un périmètre autour des arbres pour assurer leur pérennité ou leur développement ;
- Préserver l'ambiance végétale initiale ;
- Respecter les compositions visuelles (pleins/vides, perspectives, ouvertures).

10.11. ARTICLE A 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

11.2. Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de leurs occupants.

11.3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain.

10.12. ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état

phytosanitaire.

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

10.13. ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

13.1. Les constructions neuves devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

10.14. ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

Partie 11 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne des sites naturels offrant des caractères assez différents, allant d'une sensibilité peu élevée à des sites d'un fort intérêt demandant une protection forte. Certains sont susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) pouvant s'insérer dans un cadre naturel sans lui porter préjudice.

La zone N identifie l'ensemble des boisements de la commune. Ces boisements et milieux naturels permettent le maintien des corridors écologiques et fixent dans certains cas les limites naturelles de l'urbanisation. A travers ce classement, ces boisements sont préservés de toute nouvelle forme d'urbanisation.

A noter que la zone N est touchée par le périmètre inondable établi par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) approuvé de la vallée de la Tude. Dans ce cas, certaines prescriptions s'imposent.

(Extraits du rapport de présentation)

11.1. ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.** Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles soumises à des conditions particulières de l'article N2.
- 1.2.** Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinés à l'industrie, l'artisanat, au commerce, bureaux, entrepôt et à l'hébergement hôtelier.
- 1.4.** Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement.
- 1.5.** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.6.** Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7.** Les carrières.
- 1.9.** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou 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.
- 1.10.** Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Tude, sont également interdites, les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.

11.2. ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1.** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole sous réserve de leur insertion dans le site.
- 2.2.** Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
 - o Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la

qualité des paysages ;

- o Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure de caractère limité et réversible.
- 2.3.** L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et paysages et de respecter les dispositions des articles suivants.
- 2.4.** Le changement de destination et l'extension limitée des constructions repérées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et paysages et de respecter les dispositions des articles suivants.
- 2.5.** Les annexes aux constructions à usage d'habitation, sous réserve de respecter les dispositions des articles suivants.
- 2.6.** La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, en cas de sinistre, sous réserve de respecter les règles du présent règlement.
- 2.7.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs de toute nature, sous réserve de leur insertion dans le site.
- 2.8.** Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Tude, sont également autorisées, à la condition de correspondre à la vocation de la zone, les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.
- 2.9.** En secteur Na, sont autorisées, uniquement :
 - o Les infrastructures et les installations techniques nécessaires à l'activité aéronautique,
 - o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, sous réserve de ne pas occasionner de gêne pour la circulation des avions.
- 2.10.** Dans le secteur Ne, sont autorisées uniquement :
 - o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, sous réserve de leur insertion dans le site.

11.3. ARTICLE N 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit di-

rectement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Leur largeur ne sera pas inférieure à 4 mètres.

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. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

Conformément à l'article 18 du règlement de voirie départementale de la Charente, l'accès sur route départementale, est limité à un par unité foncière, sous réserve d'autorisation.

Cet accès unique est autorisé sous réserve qu'il n'existe pas de possibilité d'accès par une voie communale, que les conditions de visibilité soient conformes et que d'éventuels aménagements de sécurité soient réalisés si besoin (à la charge du demandeur).

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Hors réseau routier départemental, tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

11.4. ARTICLE N 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

La mutualisation des travaux d'aménagements de réseaux (tranchées notamment) sera privilégiée.

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.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

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.

4.2. Eaux usées

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.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif est admis sous réserve de la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus 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 et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif drainant approprié (de type puisard, noue d'infiltration, etc.) sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

11.5. ARTICLE N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les nouvelles constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées ou non devront être implantées à :

- 25 mètres minimum de l'axe des voies départementales ;
- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

5.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.1. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Pour une construction nouvelle, une extension lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et des performances thermiques ;
- Pour l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension en continu de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- Les dépendances et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit, l'implantation est libre ;
- Les bassins de piscines devront toujours être implantés en retrait minimum d'un mètre ;
- Pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

11.6. ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

6.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.1. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- L'extension en continuité de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus ;
- Les bassins des piscines qui devront toujours être implantés à une distance

supérieure ou égale à 1.50 mètre ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.7. ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Les annexes isolées doivent s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale.

11.8. ARTICLE N 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation, est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale de la construction, sans pouvoir dépasser 100 m².

8.2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU susceptibles de changer de destination y compris leur extension est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale de la construction, sans pouvoir dépasser 100 m².

8.3. L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 30 m².

8.4. Pour la reconstruction d'une construction détruite ou démolie en cas de sinistre, son volume sera identique au volume initial.

8.5. Dans le secteur Ne uniquement, l'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 20% de l'unité foncière sans toutefois pouvoir dépasser 100 m².

11.9. ARTICLE N 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

9.2. Normes de hauteur

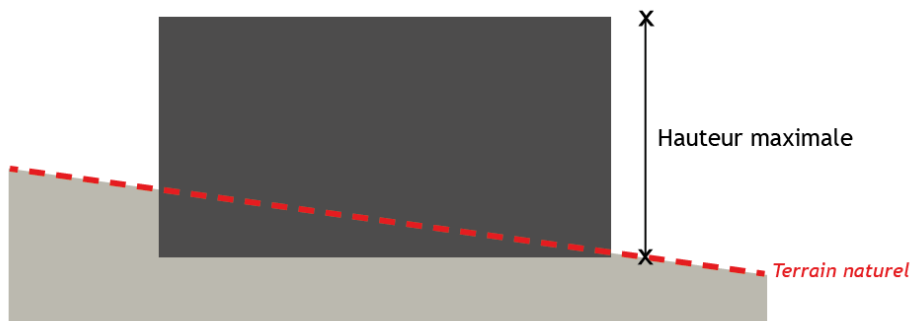
La hauteur absolue des constructions à usage d'activité forestière ne peut excéder 10 mètres au faitage.

La hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

9.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Une nouvelle construction lorsque le faitage s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- Pour l'extension, à la même hauteur de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

11.10. ARTICLE N 10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

Pour rappel, tout projet intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

On recherchera des volumes soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant 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, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Rénovation, aménagement et extension des constructions existantes à vocation d'habitat

Typologie

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

Ouvertures

Les ouvertures nouvelles, façade sur rue et visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.

Les ouvertures de toit devront être axées sur les ouvertures de façades.

Toitures

La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

Les couvertures en tôle ondulée, bac acier ou fibrociment sont interdites.

Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des toitures de façades comportant des chiens-assis où la création de lucarnes en façade

conservant le même esprit sera tolérée.

Les toitures terrasses sont tolérées si elles s'intègrent à leur environnement bâti et devront être végétalisées.

Menuiseries

Les volets, les portes et fenêtres seront de la même couleur. Les volets sont pleins et en bois peints. Pour les menuiseries les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes sont prohibées (cf. annexe).

Les couleurs neutres traditionnelles, locales sont à privilégier et les couleurs vives et criardes sont interdites.

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

Matériaux

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine :

- Les façades en pierre de taille sont laissées apparentes ;
- Les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect ;
- Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de chaux de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- Les enduits sont de teinte neutre et se rapprochent de la teinte d'origine ;
- L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé ou restitué (corniches, encadrement, etc.).

Pour les constructions principales comme pour les annexes et les dépendances, il est interdit l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;

- Soit d'une murette basse de 80 cm à 1 mètre de haut surmontée d'un grillage de couleur neutre ;
- Soit d'une haie d'essences locales.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales et/ou d'un grillage.

Pour les propriétaires de bois uniquement, la clôture pourra être constituée d'un grillage ursus d'une hauteur de 2 mètres.

Annexes techniques

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres par exemple) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre du bâtiment.

10.3. Annexes

Les annexes et abris de jardin seront réalisés avec des matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale ou en bois.

Les toitures des annexes et abris de jardin seront réalisées dans les matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les annexes et abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération sont interdits.

10.4. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent l'architecture de la construction sans en perturber l'ordonnement.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

L'implantation des climatiseurs, des pompes à chaleur doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

10.5. Architecture contemporaine et bioclimatique

Les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires, etc.) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article N 10, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

10.6. Les énergies renouvelables

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables ne doivent pas porter atteinte aux perspectives monumentales conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et implantations.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants :

- o La forme ;
- o La proportion ;
- o L'insertion ;
- o La position ;
- o Les nuisances sonores.

10.7. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.5. (III) du Code de l'Urbanisme

La démolition des éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme est interdite.

Sur les éléments bâtis identifiés :

Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- o Retrouver des dispositions d'origine ;
- o Adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine ;
- o S'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Sur les éléments naturels identifiés :

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Toutefois, la destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale.

Il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- o Protéger les allées d'arbres, les haies, les arbres remarquables, les bosquets, les vergers et respecter un périmètre autour des arbres pour assurer leur pérennité ou leur développement ;
- o Préserver l'ambiance végétale initiale ;
- o Respecter les compositions visuelles (pleins/vides, perspectives, ouvertures).

11.11. ARTICLE N 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

11.2. Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de leurs occupants.

11.3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain.

11.12. ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

11.13. ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

13.1. Les constructions neuves devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

11.14. ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

Partie 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

Caractère et vocation de la zone NP

Il s'agit d'une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue écologique.

L'objectif du règlement est la préservation des richesses écologiques les plus remarquables de la commune.

Ici, des restrictions très fortes pèsent sur toutes les formes d'aménagement, conformément à la réglementation en vigueur.

A noter que la zone NP est touchée par le périmètre inondable établi par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé de la vallée de la Tude. Dans ce cas, certaines prescriptions s'imposent.

(Extraits du rapport de présentation)

12.1. ARTICLE NP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone NP, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que ceux soumis aux conditions particulières de l'article NP2.

12.2. ARTICLE NP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentiers équestres non cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable.

2.2. L'adaptation, la réfection, la mise aux normes ou l'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et paysages et de respecter les dispositions des articles suivants.

2.4. Le changement de destination et l'extension limitée des constructions repérées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et paysages et de respecter les dispositions des articles suivants.

2.5. Les annexes aux constructions à usage d'habitation, sous réserve de respecter les dispositions des articles suivants.

2.6. La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, en cas de sinistre, sous réserve de respecter les règles du présent règlement.

2.7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, sous réserve de leur insertion dans le site.

2.8. Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Tude, sont également autorisées, à la condition de correspondre à la vocation de la zone, les occupations et uti-

lisations du sol qu'il mentionne.

12.3. ARTICLE NP 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Leur largeur ne sera pas inférieure à 4 mètres.

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. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

Conformément à l'article 18 du règlement de voirie départementale de la Charente, l'accès sur route départementale, est limité à un par unité foncière, sous réserve d'autorisation.

Cet accès unique est autorisé sous réserve qu'il n'existe pas de possibilité d'accès par une voie communale, que les conditions de visibilité soient conformes et que d'éventuels aménagements de sécurité soient réalisés si besoin (à la charge du demandeur).

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Hors réseau routier départemental, tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

12.4. ARTICLE NP 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

La mutualisation des travaux d'aménagements de réseaux (tranchées notamment) sera privilégiée.

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.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

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.

4.2. Eaux usées

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.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif est admis sous réserve de la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus 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 et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif drainant approprié (de type puisard, noue d'infiltration, etc.) sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

12.5. ARTICLE NP 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les nouvelles constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées ou non devront être implantées à :

- 25 mètres minimum de l'axe des voies départementales ;
- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

5.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.1. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Pour une construction nouvelle, une extension lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et des performances thermiques ;
- Pour l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension en continu de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- Les bassins de piscines devront toujours être implantés en retrait minimum d'un mètre ;
- Pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

12.6. ARTICLE NP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

6.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.1. dans les cas suivants et à condition de ne pas

constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- L'extension en continuité de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus ;
- Les bassins des piscines qui devront toujours être implantés à une distance supérieure ou égale à 1.50 mètre ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

12.7. ARTICLE NP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Les annexes isolées doivent s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale.

12.8. ARTICLE NP 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation, est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale de la construction, sans pouvoir dépasser 50 m².

8.2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU susceptibles de changer de destination y compris leur extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale de la construction, sans pouvoir dépasser 50 m².

8.3. L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 30 m².

8.4. Pour la reconstruction d'une construction détruite ou démolie en cas de sinistre, son volume sera identique au volume initial.

12.9. ARTICLE NP 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

construction.

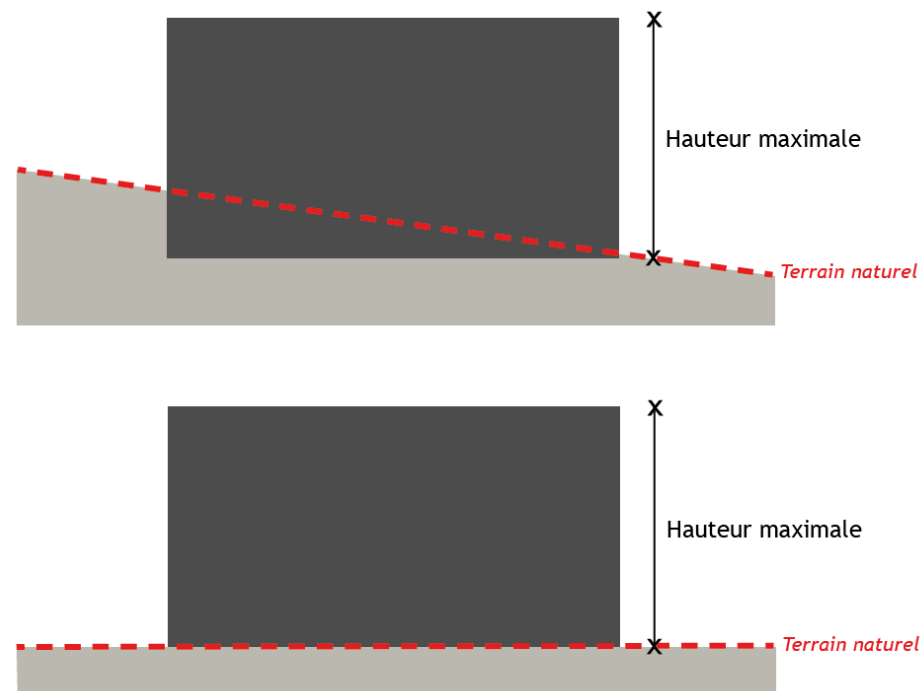
9.2. Normes de hauteur

La hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

9.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Une nouvelle construction lorsque le faîtage s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- Pour l'extension, à la même hauteur de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

12.10. ARTICLE NP 10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

Pour rappel, tout projet intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

On recherchera des volumes soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant 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, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Rénovation, aménagement et extension des constructions existantes à vocation d'habitat

Typologie

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

Ouvertures

Les ouvertures nouvelles, façade sur rue et visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.

Les ouvertures de toit devront être axées sur les ouvertures de façades.

Toitures

La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

Les couvertures en tôle ondulée, bac acier ou fibrociment sont interdites.

Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des toitures de façades comportant des chiens-assis où la création de lucarnes en façade

conservant le même esprit sera tolérée.

Les toitures terrasses sont tolérées si elles s'intègrent à leur environnement bâti et devront être végétalisées.

Menuiseries

Les volets, les portes et fenêtres seront de la même couleur. Les volets sont pleins et en bois peints. Pour les menuiseries les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes sont prohibées.

Les couleurs neutres traditionnelles, locales sont à privilégier et les couleurs vives et criardes sont interdites.

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

Matériaux

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine :

- Les façades en pierre de taille sont laissées apparentes ;
- Les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect ;
- Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de chaux de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- Les enduits sont de teinte neutre et se rapprochent de la teinte d'origine ;
- L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé ou restitué (corniches, encadrement, etc.).

Pour les constructions principales comme pour les annexes et les dépendances, il est interdit l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

La clôture ne sera pas maçonnée et sera constituée :

- Soit de grillages ajourés doublés ou non de végétaux ;
- Soit de végétaux.

Pour les propriétaires de bois uniquement, la clôture pourra être constituée d'un grillage ursus d'une hauteur de 2 mètres.

Annexes techniques

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres par exemple) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre du bâtiment.

10.3. Annexes

Les annexes et abris de jardin seront réalisés avec des matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale ou en bois.

Les toitures des annexes et abris de jardin seront réalisées dans les matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les annexes et abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération sont interdits.

10.4. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent l'architecture de la construction sans en perturber l'ordonnement.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

L'implantation des climatiseurs, des pompes à chaleur doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

10.5. Architecture contemporaine et bioclimatique

Les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires, etc.) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article NP 10, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

10.6. Les énergies renouvelables

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables ne doivent pas porter atteinte aux perspectives monumentales conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et implantations.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants :

- La forme ;
- La proportion ;
- L'insertion ;
- La position ;
- Les nuisances sonores.

10.7. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.5. (III) du Code de l'Urbanisme

La démolition des éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme est interdite.

Sur les éléments bâtis identifiés :

Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- Retrouver des dispositions d'origine ;
- Adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine ;
- S'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Sur les éléments naturels identifiés :

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Toutefois, la destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale.

Il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Protéger les allées d'arbres, les haies, les arbres remarquables, les bosquets, les vergers et respecter un périmètre autour des arbres pour assurer leur pérennité ou leur développement ;
- Préserver l'ambiance végétale initiale ;
- Respecter les compositions visuelles (pleins/vides, perspectives, ouvertures).

12.11. ARTICLE NP 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

11.2. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain.

12.12. ARTICLE NP 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

12.13. ARTICLE NP 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

13.1. Les constructions neuves devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

12.14. ARTICLE NP 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

Partie 13 : ANNEXES

13.1. ANNEXE N°1 : GUIDE COULEUR ET ARCHITECTURE - CAUE

Maître d'Ouvrage



Communauté de Communes Lavalette
Tude Dronne
35, avenue de l'Aquitaine
16190 MONTMOREAU
Tel : 05 45 24 08 79



Commune de CHALAIS
Mairie de Chalais – Place de l'hôtel de ville
16210 CHALAIS
05 45 98 10 33
accueil-chalais@wanadoo.fr

Ce document a été réalisé par :



SARL SCAMBIO Urbanisme
Urbaniste
14 Place de l'Eglise
17 500 JONZAC
scambio.urbanistes@gmail.com



Eau-Mega Conseil en environnement
25 Rue Ramuntcho
17 313 ROCHEFORT Cedex
Tel : 05 46 99 09 27
Mail : environnement@eau-mega.fr



Atelier Du Périscope
28 Avenue de la Mairie
33950 LEGE-CAP FERRET
Email : g.rey@atelierduperiscope.fr