

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

MONTMOREAU SAINT-CYBARD

PIECE N° 4a

REGLEMENT

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
REVISION (POS/PLU)	01 avril 2003	08 mars 2006	
REVISION			
MODIFICATION			

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du2007 approuvant le PLU.

Le Maire,

 <p>ARCHITECTURE & PAYSAGES</p> <p>URBANhymns</p> <p>Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12 uh@wanadoo.fr</p>	<p>Commune de MONTMOREAU SAINT-CYBARD</p> <p>Avenue d'Aquitaine 16190 MONTMOREAU</p>
--	--

S O M M A I R E

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	3
CHAPITRE 1	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	4
CHAPITRE 2	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
CHAPITRE 3	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	28
CHAPITRE 4	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	38
CHAPITRE 5	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	45
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	55
CHAPITRE 6	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	56
CHAPITRE 7	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	66
CHAPITRE 8	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU ET 2AUX	75
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	76
CHAPITRE 9	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	77
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX	
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	91
CHAPITRE 10	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	92
CHAPITRE 11	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP.....	102



TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. RAPPELS

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L. 311-1 et L. 312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- a)** Les constructions nouvelles à usage industriel et d'entrepôts.
- b)** Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, horticole et d'élevage.
- c)** Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- d)** Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e)** Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f)** Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g)** Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- h)** Les Installations classées pour la Protection de l'Environnement qui sont considérées comme un service usuel en zone urbaine sous réserve de compatibilité avec l'habitat.

i) 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.

3. SONT EN OUTRE INTERDITES DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION :

- Les constructions neuves excepté l'extension des constructions existantes (dans la limite de 25% de l'emprise du bâtiment à agrandir) à condition que le plancher bas soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux mentionnées dans l'atlas cartographique des zones inondables
- Les remblais.
- Les clôtures pleines.
- Les changements de destination à usage d'habitation.

Le risque d'inondation touchant la zone, l'atlas cartographique des zones inondables est annexé au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

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

1. RAPPELS

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- a)** La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient considérées comme un service "usuel" des zones urbaines.
- b)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

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

ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation autre que celle du réseau public. En fonction du débit et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

1. EAU POTABLE

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière général tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les

retours d'eau dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Monsieur 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.

2. ASSAINISSEMENT

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement être raccordé au réseau public d'eau.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être doté d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc....

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traités dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eau usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages. Cette collectivité pourra utiliser des pré-traitements.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute parcelle non desservi par le réseau collectif d'assainissement devra permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, tout terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé dans le cadre du schéma directeur d'assainissement.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET LEURS EXTENSIONS doivent s'implanter à l'alignement actuel ou à toute limite d'emprise s'y substituant.

Les annexes isolées des constructions principales peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait.

2. TOUTEFOIS, CES NORMES D'IMPLANTATION PEUVENT ÊTRE AUGMENTÉES OU DIMINUÉES :

- a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, leur extension ou l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti.
- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas d'autres limites séparatives, il doit 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**.

Les extensions des constructions principales et les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (recul de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. LA DISTANCE entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale ($L = H/2$) du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2. TOUTEFOIS, CETTE REGLE NE S'APPLIQUE PAS :

- a) Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

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

2. NORMES DE HAUTEUR

- a) La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **9 mètres** mesurée à l'égout du toit.
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

3. TOUTEFOIS, CETTE REGLE NE S'APPLIQUE PAS :

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

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures).

c) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. RENOVATION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade doit soit :

- Maintenir la composition générale existante.
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

2.1. Toitures

Pour les rénovations de toitures en tuiles, les tuiles canal ou tige de botte de tonalités mélangées sont employées en chapeau.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve qu'ils soient limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

2.2. Façades

Les bâtiments construits en **Pierre de taille**, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyée au ciment, ni peinte.

Les habitations construites en **moellons de pays enduits** doivent conserver leur aspect. Les enduits à la chaux aérienne sont de teinte claire et se rapproche de la teinte d'origine.

Les enduits de ciment sont interdits.

Les joints maçonnés des murs de pierres sont réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et sont arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

L'utilisation du bois peut être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles ou si celui-ci existe à l'origine.

2.3. Ouvertures

Les façades vues du domaine public sont conservées sur le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

Les ouvertures devront avoir des proportions plus hautes que larges de 25 centimètres au minimum.

2.4. Menuiseries

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais, elles sont en bois peint de ton pastel. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, sont peintes. Les vernis, lasures, et fers forgés sont proscrits.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres.

2.5. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,50 mètres** sur les voies et emprises publiques et à **2 mètres** en limites séparatives

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes sont conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

La clôture doit présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques sont constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- Soit d'une murette de 0,60 mètres minimum, surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).

Dans la zone inondable, les clôtures ajourées seront constituées de fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres et tendus sur des supports espacés d'au moins 4 mètres.

3. CONSTRUCTIONS NEUVES ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS RECENTES

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

3.1. Volumes

Un étage peut être exigé si le contexte bâti environnant très homogène ne comporte que des constructions à étage.

3.2. Toitures

Les toitures sont en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 25 et 37 %. Les couvertures avec croupe sont réservées aux volumes ayant un étage.

3.3. Façades

Les façades sont :

- Soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée.
- Soit en pierre de pays.

Les couleurs sont claires de teinte pierre à sable de pays. L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtus est interdit.

Le traitement des dépendances doit être homogène avec l'aspect de la construction principale.

3.4. Ouvertures

Les façades vues du domaine public sont réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnel.

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

Les ouvertures devront avoir des proportions plus hautes que larges de 25 centimètres au minimum.

3.5. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,50 mètres** sur les voies et emprises publiques et à **2 mètres** en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure peut être admise.

Elles doivent présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques sont constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- Soit d'une murette de 0,60 mètres minimum, surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).

4. ÉLÉMENTS DIVERS

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement. Les vérandas sont interdites sur les façades principales.

Les abris de jardin sont constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée, ou en zinc. Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

5. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. CAPACITE D'ACCUEIL

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement). Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux projets d'aménagement des bâtiments anciens.

Le dossier d'autorisation d'occupation du sol devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

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.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. RAPPELS

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:

- a)** Les constructions nouvelles à usage industriel et d'entrepôts.
- b)** Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, horticole et d'élevage.
- c)** Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- d)** Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e)** Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f)** Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g)** Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- h)** Les Installations classées pour la Protection de l'Environnement qui sont considérées comme un service usuel en zone urbaine sous réserve de compatibilité avec l'habitat.

i) 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.

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

1. RAPPELS

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- a)** La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient considérées comme un service "usuel" des zones urbaines.
- b)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **4 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

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

ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation autre que celle du réseau public. En fonction du débit et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

1. EAU POTABLE

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau

public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Monsieur 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.

2. ASSAINISSEMENT

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement être raccordé au réseau public d'eau.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être doté d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc....

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eau usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra utiliser des pré-traitements.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute parcelle non desservi par le réseau collectif d'assainissement devra permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET LEURS EXTENSIONS doivent s'implanter à l'alignement actuel ou à toute limite d'emprise s'y substituant.

Les annexes isolées des constructions principales peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait.

2. TOUTEFOIS, CES NORMES D'IMPLANTATION PEUVENT ÊTRE AUGMENTÉES OU DIMINUÉES

a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus. L'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti.

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

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

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

1. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas d'autres limites séparatives, il doit 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**.

Les extensions des constructions principales et les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (recul de la moitié de la hauteur, avec un minimum de **3 mètres**), soit en limite séparative.

2. TOUTEFOIS, CES RÈGLES NE S'APPLIQUENT PAS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. LA DISTANCE entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale ($L = H/2$) du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2. TOUTEFOIS, CETTE REGLE NE S'APPLIQUE PAS :

- a) Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

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

2. NORMES DE HAUTEUR

- a) La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **7 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

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

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

c) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. RENOVATION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade doit soit :

- Maintenir la composition générale existante.
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

2.1. Toitures

Pour les rénovations de toitures en tuiles, les tuiles canal ou tige de botte de tonalités mélangées sont employées en chapeau.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve qu'ils soient limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

2.2. Façades

Les bâtiments construits en **Pierre de taille**, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyées au ciment, ni peintes.

Les habitations construites en **moellons de pays** doivent conserver leur aspect. Les enduits à la chaux aérienne sont de teinte claire et se rapproche de la teinte d'origine.

Les enduits de ciment sont interdits.

Les joints maçonnés des murs de pierres sont réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et sont arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

L'utilisation du bois peut être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles ou si celui-ci existe à l'origine.

2.3. Ouvertures

Les façades vues du domaine public sont conservées sur le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

Les ouvertures devront avoir des proportions plus hautes que larges de 25 centimètres au minimum.

2.4. Menuiseries

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais, elles sont en bois peint de ton pastel. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, sont peintes. Les vernis, lasures, et fers forgés sont proscrits.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres.

2.5. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,50 mètres** sur les voies et emprises publiques et à **2 mètres** en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure peut être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes sont conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

La clôture devra présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques sont constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- Soit d'une murette de 0,60 mètres minimum, surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1.50 mètres (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).

3. CONSTRUCTIONS NEUVES ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS RECENTES

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

3.1. Volumes

Un étage peut être exigé si le contexte bâti environnant très homogène ne comporte que des constructions à étage.

3.2. Toitures

Les toitures sont en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture est généralement à deux versants avec une pente comprise entre 25 et 37 %. Les couvertures avec croupe sont réservées aux volumes ayant un étage.

3.3. Façades

Les façades sont :

- Soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée.
- Soit en pierre de pays.

Les couleurs sont claires de teinte pierre à sable de pays. L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtus est interdit.

Le traitement des dépendances doit être homogène avec l'aspect de la construction principale.

3.4. Ouvertures

Les façades vues du domaine public sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnel.

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

Les ouvertures devront avoir des proportions plus hautes que larges de 25 centimètres au minimum.

3.5. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1.5 mètres** sur les voies et emprises publiques et à **2 mètres** en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure peut être admise.

Elles doivent présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques sont constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- Soit d'une murette de 0,60 mètres minimum, surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).

4. ÉLÉMENTS DIVERS

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. Les vérandas sont interdites sur les façades principales.

Les abris de jardin sont constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée, ou en zinc. Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

5. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. CAPACITE D'ACCUEIL

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement). Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux projets d'aménagement des bâtiments anciens.

Le dossier d'autorisation d'occupation du sol devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

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.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. RAPPELS

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- a)** Les constructions nouvelles à usage industriel et d'entrepôts.
- b)** Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, horticole et d'élevage.
- c)** Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- d)** Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e)** Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f)** Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g)** Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.

h) Les Installations classées pour la Protection de l'Environnement qui sont considérées comme un service usuel en zone urbaine sous réserve de compatibilité avec l'habitat.

i) 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.

3. SONT EN OUTRE INTERDITES DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION :

- Les constructions neuves excepté l'extension des constructions existantes (dans la limite de 25% de l'emprise du bâtiment à agrandir) à condition que le plancher bas soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux mentionnées dans l'atlas cartographique des zones inondables
- Les remblais.
- Les clôtures pleines.
- Les changements de destination à usage d'habitation.

Le risque d'inondation touchant la zone, l'atlas cartographique des zones inondables est annexé au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

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

1. RAPPELS

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

a) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient considérées comme un service "usuel" des zones urbaines.

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

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **4 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

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

ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation autre que celle du réseau public. En fonction du débit et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

1. EAU POTABLE

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière général tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélever et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

2. ASSAINISSEMENT

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement être raccordé au réseau public d'eau.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être doté d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc....

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traités dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eau usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra utiliser des pré-traitements.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute parcelle non desservi par le réseau collectif d'assainissement devra permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. TOUTE CONSTRUCTION DOIT S'IMPLANTER EN RESPECTANT un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou à toute limite d'emprise s'y substituant.

2. TOUTEFOIS, CETTE NORME D'IMPLANTATION PEUT ÊTRE DIMINUEE :

- a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus. L'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti.
- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET LEURS EXTENSIONS doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (recul de la moitié de la hauteur, avec un minimum de **3 mètres**), soit en limite séparative.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. LA DISTANCE entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale ($L = H/2$) du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2. TOUTEFOIS, CETTE REGLE NE S'APPLIQUE PAS :

- a) Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

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

2. NORMES DE HAUTEUR

- a) La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **7 mètres** mesurée à l'égout du toit.
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES ET LES MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS RECENTES

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

2.1. Volumes

Un étage peut être exigé si le contexte bâti environnant très homogène ne comporte que des constructions à étage.

2.2. Toitures

Les toitures sont en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 25 et 37 %. Les couvertures avec croupe sont réservées aux volumes ayant un étage.

2.3. Façades

Les façades sont :

- Soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée.
- Soit en pierre de pays.

Les couleurs sont claires de teinte pierre à sable de pays. L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtus est interdit.

Le traitement des dépendances doit être homogène avec l'aspect de la construction principale.

2.4. Ouvertures

Les façades vues du domaine public sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnel.

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

Les ouvertures devront avoir des proportions plus hautes que larges de 25 centimètres au minimum.

2.5. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,50 mètres** sur les voies et emprises publiques et **2 mètres** en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Elles doivent présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques sont constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- Soit d'une murette de 0,60 mètres minimum, surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).

Dans la zone inondable, les clôtures ajourées seront constituées de fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres et tendus sur des supports espacés d'au moins 4 mètres.

3. ÉLEMENTS DIVERS

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

Les abris de jardin sont constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée, ou en zinc. Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

4. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. CAPACITE D'ACCUEIL

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement). Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux projets d'aménagement des bâtiments anciens.

Le dossier d'autorisation d'occupation du sol devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. **Les espaces publics** de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

2. **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.

3. **Les dépôts éventuels** doivent être notamment masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UE 2.

2. SONT EN OUTRE INTERDITS DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION :

- Les constructions neuves excepté l'extension des constructions existantes (dans la limite de 25% de l'emprise du bâtiment à agrandir) à condition que le plancher bas soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux mentionnées dans l'atlas cartographique des zones inondables
- Les remblais.
- Les clôtures pleines.
- Les changements de destination à usage d'habitation.

Le risque d'inondation touchant la zone, l'atlas cartographique des zones inondables est annexé au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

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

1. RAPPELS

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- a)** Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs : éducatifs, socio-culturels, sportifs, et services divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les installations qui leur sont liées.
- b)** Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des constructions et installations visées à l'alinéa précédent.
- c)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **4 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

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

ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation autre que celle du réseau public. En fonction du débit et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

1. EAU POTABLE

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière général tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les

retours d'eau dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Monsieur 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.

2. ASSAINISSEMENT

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement être raccordé au réseau public d'eau.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être doté d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc....

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eau usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra utiliser des pré-traitements.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute parcelle non desservi par le réseau collectif d'assainissement devra permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. LES CONSTRUCTIONS doivent s'implanter avec un recul au moins égal à **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou à toute limite d'emprise s'y substituant.

2. TOUTEFOIS, CETTE NORME D'IMPLANTATION PEUT ÊTRE DIMINUÉE :

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

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

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

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET LEURS EXTENSIONS doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (recul de la moitié de la hauteur, avec un minimum de **3 mètres**), soit en limite séparative.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. LA DISTANCE entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale ($L = H/2$) du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

2. TOUTEFOIS, CETTE REGLE NE S'APPLIQUE PAS :

a) Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications,

gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

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

2. NORMES DE HAUTEUR

- a) La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **7 mètres** mesurée à l'égout du toit.
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte

au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes doivent viser à la qualité architecturale des bâtiments publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Les extensions ou annexes isolées doivent être traitées à l'identique de la construction principale.

Dans la zone inondable, les clôtures ajourées seront constituées de fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres et tendus sur des supports espacés d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. **Les espaces libres** de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

2. **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.

3. **Les dépôts éventuels** doivent être notamment masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. RAPPELS

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

a) Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UX 2.

b) 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.

3. SONT EN OUTRE INTERDITS DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION :

- Les caves et les sous-sols.
- Les constructions neuves excepté l'extension des constructions existantes (dans la limite de 25% de l'emprise du bâtiment à agrandir) à condition que le plancher bas soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux mentionnées dans l'atlas.
- Les remblais.
- Les clôtures pleines.
- Les changements de destination à usage d'habitation.

Le risque d'inondation touchant la zone, l'atlas cartographique des secteurs inondables est annexé au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

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

1. RAPPELS

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- a)** Les constructions et installations à usage industriel, artisanal et commercial ainsi que les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts.
- b)** Les dépôts de déchets de toute nature à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées à l'alinéa précédent, et les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- c)** Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient accolées au bâtiment d'activité et qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.
- d)** La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.
- e)** Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à c) précédents.
- f)** Les lotissements à usage d'activités, lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à c) précédents.
- g)** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **5 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

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

ARTICLE UX 4 - RESEAUX DIVERS

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation autre que celle du réseau public. En fonction du débit et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

1. EAU POTABLE

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière général tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélever et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

2. ASSAINISSEMENT

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement être raccordé au réseau public d'eau.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être doté d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc....

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traités dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eau usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra utiliser des pré-traitements.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute parcelle non desservi par le réseau collectif d'assainissement devra permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

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

1. TOUTE CONSTRUCTION, au nu du mur de façade, doit s'implanter :

- Soit avec un recul minimum de **35 mètres** par rapport à l'axe de la RD 674.
- Soit avec un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'alignement projeté des voies de desserte interne, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. TOUTEFOIS, CETTE NORME NE S'APPLIQUE PAS :

- a)** Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET LEURS EXTENSIONS doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

Les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (recul de la moitié de la hauteur, avec un minimum de **5 mètres**), soit en limite séparative.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. LA DISTANCE entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) totale du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

2. TOUTEFOIS, CETTE REGLE NE S'APPLIQUE PAS :

- a) Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

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

2. NORMES DE HAUTEUR

- a) La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **10 mètres** mesurée à l'égout du toit.
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

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

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

2.1. Façades

Les matériaux utilisés sont les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.

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

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

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

2.2. Toitures

Les couvertures apparentes doivent respecter les couleurs terre cuite naturelle et gris mâts.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives sont constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies. La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Dans la zone inondable, les clôtures ajourées seront constituées de fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres et tendus sur des supports espacés d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. CAPACITE D'ACCUEIL

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le dossier d'autorisation d'occupation du sol devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

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.

Les stockages extérieurs et les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. RAPPELS

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- a)** Les constructions neuves n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'ensemble correspondant au moins à une superficie égale ou supérieure à un hectare.
- b)** Les constructions à usage d'exploitation agricole, horticole et d'élevage.
- c)** Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- d)** Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e)** Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f)** Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g)** Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.

h) 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.

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

1. RAPPELS

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES SOUS RESERVE QUE LES OPERATIONS ET CONSTRUCTIONS QUI Y SONT LIES S'INSCRIVENT DANS UN AMENAGEMENT COHERENT DE LA ZONE EN COMPATIBILITE AVEC LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'AMENAGEMENT :

- a)** Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations),
- b)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **4 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

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

- Largeur de chaussée de **4 mètres** minimum pour les voies principales,
- Largeur de chaussée de **3 mètres** minimum pour les voies secondaires,
- Trottoirs enherbés et éclairage public,
- Un espace réservé aux cycles et aux piétons qui ne sera pas inférieur à 2 mètres de large et physiquement séparé de la voirie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire dans le cadre d'une opération par tranches. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

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

ARTICLE 1 AU 4 - RESEAUX DIVERS

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation autre que celle du réseau public. En fonction du débit et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

1. EAU POTABLE

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière général tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à

l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélever et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

2. ASSAINISSEMENT

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement être raccordé au réseau public d'eau.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être doté d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc....

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traités dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eau usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra utiliser des pré-traitements.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE 1 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute parcelle non desservi par le réseau collectif d'assainissement devra permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET LEURS EXTENSIONS doivent s'implanter avec un recul compris **entre 5 et 15 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou à toute limite d'emprise s'y substituant.

2. LES ANNEXES ISOLEES devront être implantées en arrière de ces dernières, à l'exception des piscines, couvertes ou non, et des locaux piscine qui pourront être implantées devant, mais devront toutefois respecter un recul de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES D'IMPLANTATION PEUVENT ÊTRE DIMINUEES OU AUGMENTEES:

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

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

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET LEURS EXTENSIONS doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (recul de la moitié de la hauteur, avec un minimum de **3 mètres**), soit en limite séparative.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. LA DISTANCE entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) totale du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2. TOUTEFOIS, CETTE REGLE NE S'APPLIQUE PAS :

- a) Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

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

2. NORMES DE HAUTEUR

- a) La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **7 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES ET LES MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS RECENTES

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

2.1. Volumes

Un étage peut être exigé si le contexte bâti environnant très homogène ne comporte que des constructions à étage.

2.2. Toitures

Les toitures sont en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 25 et 37 %. Les couvertures avec croupe sont réservées aux volumes ayant un étage.

2.3. Façades

Les façades sont :

- Soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée.
- Soit en pierre de pays.

Les couleurs sont claires de teinte pierre à sable de pays. L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtus est interdit.

Le traitement des dépendances doit être homogène avec l'aspect de la construction principale.

2.4. Ouvertures

Les façades vues du domaine public sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnel.

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

Les ouvertures devront avoir des proportions plus hautes que larges de 25 centimètres au minimum.

2.5. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,50 mètres** sur les voies et emprises publiques et **2 mètres** en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure peut être admise.

Elles doivent présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques sont constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- Soit d'une murette de 0,60 mètres minimum, surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).
- Soit de treillages métalliques doublés de haie vive.

3. ÉLÉMENTS DIVERS

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. Les vérandas sont interdites sur les façades principales.

Les abris de jardin sont constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois. La couverture est en tuiles canal de couleur unie ou panachée, ou en zinc. Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

4. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. CAPACITE D'ACCUEIL

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement). Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux projets d'aménagement des bâtiments anciens.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m² de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales.

2. Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure les superficies minimales d'espaces verts collectifs affichés au document d'orientations d'aménagement.

3. Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus devront être aménagés sous forme :

- Soit de surlargeurs de voies qui pourront être soit latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), soit centrales.

- Soit de placettes (parc, stationnement, ...).
- Soit de franges paysagères (espaces tampons).

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

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

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. RAPPELS

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

a) Tous types de constructions, installations, stockage, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article 1AUX2

b) 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.

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

1. RAPPELS

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES PEUVENT ÊTRE AUTORISÉES SOUS RÉSERVE QUE LES OPÉRATIONS ET CONSTRUCTIONS QUI Y SONT LIÉES S'INSCRIVENT DANS UN AMÉNAGEMENT COHÉRENT DE LA ZONE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'AMÉNAGEMENT :

- a) Les constructions et installations à usage industriel, artisanal et commercial, ainsi que les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts.
- b) Les dépôts de déchets de toute nature à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées à l'alinéa précédent, et les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- c) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient accolées au bâtiment d'activité et qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.
- d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.
- e) Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à c) précédents.
- f) Les lotissements à usage d'activités, lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à c) précédents.
- g) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé

sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **5 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

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

- Largeur de chaussée de **7 mètres** minimum pour les voies principales.
- Largeur de chaussée de **5 mètres** minimum pour les voies secondaires.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire dans le cadre d'une opération par tranches. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules légers et aux poids-lourds de se retourner aisément et sans danger.

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

ARTICLE 1 AUX 4 - RESEAUX DIVERS

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation autre que celle du réseau public. En fonction du débit et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

1. EAU POTABLE

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière général tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à

l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélever et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

2. ASSAINISSEMENT

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement être raccordé au réseau public d'eau.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être doté d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc....

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traités dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eau usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra utiliser des pré-traitements.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE 1 AUX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute parcelle non desservi par le réseau collectif d'assainissement devra permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. TOUTE CONSTRUCTION, au nu du mur de façade, doit s'implanter :

- Soit avec un recul minimum de **75 mètres**, par rapport à l'axe de la RD 674 en application de l'article L. 111-1-4 du Code l'Urbanisme. Toute réduction partielle de ce recul impose une étude spécifique encadrée par ce même article.
- Soit avec un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'alignement projeté des voies de desserte interne, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. TOUTEFOIS, CES NORMES D'IMPLANTATION PEUVENT ÊTRE AUGMENTÉES OU DIMINUÉES :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET LEURS EXTENSIONS doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

Les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (recul de la moitié de la hauteur, avec un minimum de **5 mètres**), soit en limite séparative.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. LA DISTANCE entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) totale du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

2. TOUTEFOIS, CETTE REGLE NE S'APPLIQUE PAS :

- Pour toutes les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE 1 AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1 AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

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

2. NORMES DE HAUTEUR

- a)** La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **10 mètres** mesurée à l'égout du toit.
- b)** La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b)** Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc.).

ARTICLE 1 AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

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

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

2.1. Façades

Les matériaux utilisés sont suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.

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

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

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

2.2. Toitures

Les couvertures apparentes doivent respecter les couleurs terre cuite naturelle et gris mate.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives sont constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies. La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

ARTICLE 1 AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. CAPACITE D'ACCUEIL

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le dossier d'autorisation d'occupation du sol devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

ARTICLE 1 AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

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.

Les stockages extérieurs et les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU ET 2AUX

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. RAPPELS

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L. 312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL non liées à une activité agricole ou non complémentaire à une activité agricole à l'exception de celles autorisées à l'article 2 et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers.

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

1. RAPPELS

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole, soit par transformation ou aménagement de bâtiments existants, soit par constructions de bâtiments neufs, à condition que ces derniers se situent à moins de 50 mètres du siège d'exploitation, que la Surface Hors d'Oeuvre Nette ainsi produite ne dépasse pas 120 m² et que leur aspect ne nuise pas au paysage.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseau d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage que s'il ne compromet pas l'exploitation agricole.
- Les annexes et les extensions liées à l'activité agricole à proximité des bâtiments d'exploitation.
- L'exploitation de carrières et les bâtiments nécessaires à cette exploitation qui peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111 -2 du code de l'urbanisme.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des

constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

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

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation autre que celle du réseau public. En fonction du débit et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

1. EAU POTABLE

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière général tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélever et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

2. ASSAINISSEMENT

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement être raccordé au réseau public d'eau.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être doté d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc....

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traités dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eau usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra utiliser des pré-traitements.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les

eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute parcelle non desservi par le réseau collectif d'assainissement devra permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

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

1. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET LEURS EXTENSIONS doivent s'implanter en respectant :

- Soit un recul minimum de **75 mètres** par rapport à l'axe de la RD 674.
- Soit un recul au moins égal à **10 mètres** par rapport aux autres voies.

2. La dérogation à la règle d'implantation pour la création de bâtiments d'exploitation agricole est prévue par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES D'IMPLANTATION NE S'APPLIQUENT PAS :

- a)** Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET LEURS EXTENSIONS doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

Les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (recul de la moitié de la hauteur, avec un minimum de **5 mètres**), soit en limite séparative.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. LA DISTANCE entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale ($L = H/2$) du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

2. TOUTEFOIS, CETTE REGLE NE S'APPLIQUE PAS :

- a) Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

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

2. NORMES DE HAUTEUR

- a)** La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.
- b)** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **7,00 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- c)** La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS :

- a)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b)** Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc...).
- c)** Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. RENOVATION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade doit soit :

- Maintenir la composition générale existante.
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

2.1. Toitures

Pour les rénovations de toitures en tuiles, les tuiles canal ou tige de botte de tonalités mélangées sont employées en chapeau.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve qu'ils soient limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

2.2. Façades

Les bâtiments construits en **Pierre de taille** , tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyées au ciment, ni peintes.

Les habitations construites en **moellons de pays enduits** doivent conserver leur aspect. Les enduits à la chaux aérienne sont de teinte claire et se rapproche de la teinte d'origine.

Les enduits de ciment sont interdits.

Les joints maçonnés des murs de pierres sont réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et sont arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

L'utilisation du bois peut être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles ou si celui-ci existe à l'origine.

2.3. Ouvertures

Les façades vues du domaine public sont conservées sur le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures

nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

Les ouvertures devront avoir des proportions plus hautes que larges de 25 centimètres au minimum.

2.4. Menuiseries

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais, elles sont en bois peint de ton pastel. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, sont peintes. Les vernis, lasures, et fers forgés sont proscrits.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres.

2.5. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1.5 mètres** sur les voies et emprises publiques et à **2 mètres** en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure peut être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes sont conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

La clôture doit présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- Soit d'une murette de 0,60 mètres minimum, surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).

3. CONSTRUCTIONS NEUVES ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS RECENTES

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

3.1. Volumes

Un étage peut être exigé si le contexte bâti environnant très homogène ne comporte que des constructions à étage.

3.2. Toitures

Les toitures sont en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture est généralement à deux versants avec une pente comprise entre 25 et 37 %. Les couvertures avec croupe seront réservées aux volumes ayant un étage.

3.3. Façades

Les façades sont :

- Soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée.
- Soit en pierre de pays.

Les couleurs sont claires de teinte pierre à sable de pays. L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtus est interdit.

Le traitement des dépendances doit être homogène avec l'aspect de la construction principale.

3.4. Ouvertures

Les façades vues du domaine public sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnel.

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

Les ouvertures devront avoir des proportions plus hautes que larges de 25 centimètres au minimum.

3.5. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,50 mètres** sur les voies et emprises publiques et à **2 mètres** en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure peut être admise.

Elles doivent présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques sont constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- Soit d'une murette de 0,60 mètres minimum, surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2,00 mètres (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).
- Soit de treillages métalliques doublés de haie vive.

4. ÉLEMENTS DIVERS

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement. Les vérandas sont interdites sur les façades principales des maisons.

Les abris de jardin sont constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée, ou en zinc. Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

5. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

6. DISPOSITIONS POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

5.1. Toitures

Les couvertures doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mâts.

5.2. Murs et façades

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons.

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

Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillessement, teinte, aspect).

L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. LES PLACES RESERVEES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

2. LE PETITIONNAIRE satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Les stockages extérieurs et les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. RAPPELS

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles à l'exception des constructions techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles autorisées à l'article 2 (dans des secteurs spécifiques).

3. SONT EN OUTRE INTERDITS DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION :

- Les constructions neuves excepté l'extension des constructions existantes (dans la limite de 25% de l'emprise du bâtiment à agrandir) à condition que le plancher bas soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux mentionnées dans l'atlas cartographique des zones inondables
- Les remblais.
- Les clôtures pleines.
- Les changements de destination à usage d'habitation.

Le risque d'inondation touchant la zone, l'atlas des zones inondables est annexé au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

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

1. RAPPELS

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

Dans le secteur Nc, sont uniquement autorisés l'exploitation de carrières et les bâtiments nécessaires à cette exploitation qui peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111 -2 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Nh, sont uniquement autorisés l'aménagement et l'extension des **constructions existantes à usage d'habitation individuelle**, ainsi que les annexes séparées de la construction principale, à condition que la surface de plancher hors œuvre brute totale ne dépasse pas 300 m² au total.

Dans le secteur Ni, sont uniquement autorisés :

- Les travaux d'entretien, la réhabilitation et l'extension limitée des constructions et des équipements collectifs existants,
- 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 :
 - * les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages,
 - * les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

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

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation autre que celle du réseau public. En fonction du débit et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

1. EAU POTABLE

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière général tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau

public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Monsieur 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.

2. ASSAINISSEMENT

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement être raccordé au réseau public d'eau.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être doté d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc....

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eau usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra utiliser des pré-traitements.

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute parcelle non desservi par le réseau collectif d'assainissement devra permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. TOUTE CONSTRUCTION devra respecter un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD674.

2. TOUTE CONSTRUCTION, au nu du mur de façade (balcon non compris), doit s'implanter avec un recul au moins égal à **10 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES D'IMPLANTATION NE S'APPLIQUENT PAS :

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

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

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

1. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET LEURS EXTENSIONS doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (recul de la moitié de la hauteur, avec un minimum de **3 mètres**), soit en limite séparative.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. LA DISTANCE entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale ($L = H/2$) du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2. TOUTEFOIS, CETTE REGLE NE S'APPLIQUE PAS :

a) Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).

- b)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de bâtiment au sol. Le sous-sol d'une construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol. Sont exclues de l'emprise au sol les projections de saillies telles que les balcons, les débords de toiture, les escaliers extérieurs.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 7 % de la superficie du terrain ou de l'îlot de propriété.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

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

2. NORMES DE HAUTEUR

- a)** La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.
- b)** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **7,00 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- c)** La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS :

- a)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b)** Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc...).

- c) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. RENOVATION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES en Nh

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade doit soit :

- Maintenir la composition générale existante.
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

2.1. Toitures

Les toitures sont en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 25 et 37 %. Les couvertures avec croupe sont réservées aux volumes ayant un étage.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve qu'ils soient limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

2.2. Façades

Les bâtiments construits en **Pierre de taille**, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyées au ciment, ni peintes.

Les habitations construites en **moellons de pays enduits** doivent conserver leur aspect. Les enduits à la chaux aérienne sont de teinte claire et se rapproche de la teinte d'origine.

Les enduits de ciment sont interdits.

Les joints maçonnés des murs de pierres sont réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et sont arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

L'utilisation du bois peut être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles ou si celui-ci existe à l'origine.

2.3. Ouvertures

Les façades vues du domaine public sont conservées sur le principe d'ordonnement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

Les ouvertures devront avoir des proportions plus hautes que larges de 25 centimètres au minimum.

2.4. Menuiseries

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais, elles sont en bois peint de ton pastel. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, sont peintes. Les vernis, lasures, et fers forgés sont proscrits.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres.

2.5. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1.5 mètres** sur les voies et emprises publiques et à **2 mètres** en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure peut être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes sont conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

La clôture doit présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- Soit d'une murette de 0,60 mètres minimum, surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).

Dans la zone inondable, les clôtures ajourées seront constituées de fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres et tendus sur des supports espacés d'au moins 4 mètres.

3. ÉLÉMENTS DIVERS

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. Les vérandas sont interdites sur les façades principales des maisons.

Les abris de jardin sont constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée, ou en zinc. Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

4. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) 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.
- b) Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



CHAPITRE 11

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

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

ARTICLE NP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. RAPPELS

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

2. SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles à l'exception des constructions techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles autorisées à l'article 2 (dans des secteurs spécifiques).

3. SONT EN OUTRE INTERDITS DANS LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION :

- Les constructions neuves excepté l'extension des constructions existantes à condition que le plancher bas soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux mentionnées dans l'atlas cartographique des zones inondables
- Les remblais.
- Les clôtures pleines.
- Les changements de destination à usage d'habitation.

Le risque d'inondation touchant la zone, l'atlas des zones inondables est annexé au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation autre que celle du réseau public. En fonction du débit et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Non réglementé.

ARTICLE NP 4 - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE NP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE NP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. TOUTE CONSTRUCTION, au nu du mur de façade, doit s'implanter :

- Soit avec un recul minimum de **75 mètres**, par rapport à l'axe de la RD 674 en application de l'article L. 111-1-4 du Code l'Urbanisme. Toute réduction partielle de ce recul impose une étude spécifique encadrée par ce même article.

- Soit avec un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'alignement projeté des voies de desserte interne, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. TOUTEFOIS, CES NORMES D'IMPLANTATION PEUVENT ÊTRE AUGMENTÉES OU DIMINUÉES :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. TOUTE CONSTRUCTION doit s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

Les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (recul de la moitié de la hauteur, avec un minimum de **5 mètres**), soit en limite séparative.

2. TOUTEFOIS, CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE NP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

