

# COMMUNE DE CHÂTEAUBERNARD

---

## 4<sup>ÈME</sup> MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. RÈGLEMENT D'URBANISME



Projet de modification soumis à enquête  
publique du 22/10/2018 au 23/11/2018

PLU modifié par délibération du conseil  
communautaire du 30/01/2019

Affaire n°16-32e

*Architectes D.P.L.G.*

*Urbanistes D.E.S.S.*

*Paysagistes D.P.L.G.*

38, qual de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70

Email : [contact@agenceetaphore.fr](mailto:contact@agenceetaphore.fr)





# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	p.	1
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES</b>	p.	4
<b>Chapitre 1 - Zone UA</b>	p.	5
<b>Chapitre 2 - Zone UB</b>	p.	11
<b>Chapitre 3 - Zone UX</b>	p.	18
<b>Chapitre 4 - Zone UY</b>	p.	24
<b>Chapitre 5 - Zone UZ</b>	p.	27
<b>Chapitre 6 - Zone 1AU</b>	p.	32
<b>Chapitre 7 - Zone 1AUE</b>	p.	39
<b>Chapitre 8 - Zone 2AU</b>	p.	47
<b>Chapitre 9 - Zone 1AUX</b>	p.	49
<b>Chapitre 10 - Zone A</b>	p.	55
<b>Chapitre 11 - Zone N</b>	p.	61



**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

**Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme en application de la version antérieure au 01/01/2016 ; toutefois la nouvelle codification entrée en vigueur postérieurement à cette date est également citée entre parenthèse.**

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Châteaubernard située dans le Département de la Charente.

#### **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal est divisé en 11 zones délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- La zone UA s'étend sur les quartiers d'urbanisation ancienne, à savoir le centre-bourg, l'Echassier, la Trâche, le hameau de Tout-Blanc ;
- La zone UB couvre les secteurs d'urbanisation mixte, associant habitat, activités économiques et équipements publics ; elle comprend un secteur UBA à dominante d'habitat pavillonnaire en 1<sup>ère</sup> couronne du centre-bourg, un secteur UBb au quartier de Bellevue où il est prévu d'étendre le réseau collectif d'assainissement, un secteur UBc de qualité paysagère le long des coteaux de la Charente, un secteur UBi à Dizedon soumis à un risque d'inondation par les eaux pluviales et un secteur UBh réservé aux activités hospitalières et para hospitalières ;
- La zone UX est réservée aux activités économiques à vocation artisanale, commerciale, de services et de bureaux ;
- La zone UY est réservée aux activités de la base aérienne de Cognac-Châteaubernard et comprend un secteur UYa destiné à l'aéroport civil ;
- La zone UZ est réservée aux grands ensembles industriels dont le voisinage est incompatible avec l'habitat ;
- La zone 1AU correspond à des terrains naturels affectés à l'urbanisation future organisée, avec des secteurs de densité variable (1AUa, 1AUb, 1AUc) ;
- La zone 1AUE est destinée à une urbanisation future organisée à vocation mixte associant activités commerciales, de services et équipements publics, avec un secteur 1AUEm, à vocation mixte associant habitat (individuel et collectif), équipements publics, bureaux, activités commerciales et de services ;
- la zone 2AU, couvre des terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation future à long terme ou situés dans le périmètre d'études de la RN 141 ;
- la zone 1AUX, zone d'activités économiques organisée ;
- la zone A, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols ;
- la zone N, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec un secteur Nh inconstructible mais comprenant des constructions dont l'extension et le réaménagement sont autorisés.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logement, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-2 et R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations à réaliser et les points de passage obligés issus des études d'aménagement détaillées au document n°3 – Orientations d'Aménagement.
- Les zones soumises à un risque naturel d'inondation.

### **ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques, ...),
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

### **ARTICLE 4 – AUTRES DISPOSITIONS**

Les mesures d'isolement des installations d'alcool et de bouche (chais, distilleries) par rapport aux tiers édictées par les arrêtés préfectoraux du 31 Décembre 1996 s'appliquent pour toute nouvelle construction.

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES**

## CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA s'étend sur les quartiers d'urbanisation ancienne, à savoir le centre-bourg, l'Echassier, la Trâche et le hameau de Tout-Blanc.

La zone UA est partiellement concernée par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté inter préfectoral le 25 juin 2009 qui figure en annexe du PLU et limite la constructibilité des zones sur lesquelles il s'applique, au titre de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme (L. 112-3 et suivants).

### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19).
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (article L. 113-1).
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *Constructions*

**1.1** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.2** - Les constructions à usage agricole ou d'élevage (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes), et les constructions à usage industriel.

**1.3** - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

#### *Carrières*

**1.4** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

#### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

**1.5** - Les terrains de camping et de caravanage.

**1.7** - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

**1.8** - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

**1.9** - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE UA3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

#### **◆ VOIRIE**

**3.3** - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.4** - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

### **ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **◆ EAU POTABLE**

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

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.

#### **◆ ASSAINISSEMENT**

##### *Eaux usées domestiques et industrielles*

**4.2** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

**4.3** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.4** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5** - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

##### **Dans le hameau de Tout-Blanc :**

**4.6** - En l'attente de la réalisation du réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle.

##### *Eaux pluviales*

**4.7** - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle ou évacuées au caniveau sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau.

**◆ AUTRES RÉSEAUX**

**4.8** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

**4.9** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

**ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Non réglementé.

**ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou en recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

**6.2** - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

**ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

**7.2** - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au minimum de 3 m.

**7.3** - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

**ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

**ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

**9.1** - Non réglementé.

**ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage.

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Toutefois, en cas de travaux d'extension ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

**10.2** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

**ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS****◆ OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel et de certains quartiers par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

**11.1** - Compte tenu du caractère de centre-bourg ancien de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

***Constructions existantes***

**11.2** - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

***Constructions anciennes de type traditionnel******Couvertures***

**11.3** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. L'emploi de la tuile losangée est autorisé. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 % et 35 %.

**11.4** - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

**11.5** - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

**11.6** - Les installations destinées à la production d'énergie solaire peuvent être autorisées à condition d'étudier avec soin l'intégration visuelle du dispositif dans son environnement bâti.

***Façades***

**11.7** - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur).

**11.8** - Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ; les volets roulants extérieurs ne sont pas autorisés sur les façades donnant sur l'espace public.

***Epidermes***

**11.9** - Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**11.10** - Les enduits seront réalisés au mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brosse ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire, le blanc pur étant interdit. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

**11.11** - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

***Couleurs des menuiseries***

**11.12** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées. Les couleurs claires sont recommandées (blanc, blanc cassé, gris, ...) à l'exclusion de la teinte ton bois et de certaines couleurs comme le noir, violet, rose, orange.

***Constructions nouvelles***

Dans le cas d'architecture d'inspiration contemporaine, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où

leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

#### *Couvertures*

**11.13** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35%. Toutefois, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

**11.14** - Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

#### *Façades*

**11.15** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

#### *Epidermes*

**11.16** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

**11.17** - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

#### □ **CLOTURES**

**11.18** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

**11.19** - En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

**11.20** - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduits d'aspect équivalent n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les murs traditionnels enduits surmontés d'une grille en fer forgé, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- les haies vives d'essences locales (noisetier, aubépine, érable champêtre, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.

**11.21** - Les murs de clôture traditionnels en pierre calcaire existants et les porches d'entrée devront être conservés ; leur obturation par élément maçonné n'est pas autorisée, les porches d'entrée doivent obligatoirement être clos par un portail en bois.

En cas de nécessité de créer un accès charretier dans ces murs de clôture, on s'attachera à reconstituer un sas d'entrée de proportion équivalente aux percements traditionnels.

### **ARTICLE UA12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

Il est exigé 2 emplacements au droit de chaque logement, plus 1 emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

**12.2** - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage industriel et d'activités tertiaire (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...)
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants)

**12.3** - Des adaptations peuvent être admises dans la forme prévue au titre I, article 4 et être précisées en fonction des normes réglementaires de stationnement dépendant de la nature du projet, de sa situation, des besoins en stationnement de la zone.

### **ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

**13.2** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

**13.3** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, aubépine, charme, buis, laurier, érable champêtre, cornouiller, par exemple).

### **ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

## CHAPITRE 2 - ZONE UB

La zone UB couvre les secteurs d'urbanisation mixte, associant habitat, activités économiques et équipements publics ; elle comprend un secteur UBa à dominante d'habitat pavillonnaire en 1<sup>ère</sup> couronne du centre-bourg, un secteur UBb au quartier de Bellevue où il est prévu d'étendre le réseau collectif d'assainissement, un secteur UBc de qualité paysagère à préserver, un secteur UBi à Dizedon, soumis à un risque d'inondation par les eaux pluviales, un secteur UBh réservé aux activités hospitalières et para hospitalières et un secteur UBgv réservé à l'aménagement d'un terrain de regroupement familial pour les Gens du Voyage.

La zone UB est partiellement concernée par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté inter préfectoral le 25 juin 2009 qui figure en annexe du PLU et limite la constructibilité des zones sur lesquelles il s'applique, au titre de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme (L. 112-3 et suivants).

La zone UB est partiellement concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du quadrant Ouest ; - Les autorisations d'urbanisme délivrées dans ce périmètre doivent être compatibles avec les dispositions qui y sont définies.

### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19).
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (article L. 113-1).
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *Constructions*

**1.1** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.2** - Les constructions à usage agricole ou d'élevage (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes), et les constructions à usage industriel.

**1.3** - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

#### *Carrières*

**1.4** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

#### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

**1.5** - Les terrains de camping et de caravanage.

**1.6** - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

**1.7** - Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

**1.8** - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, sauf en secteur UBgv.

**1.9** - Dans la zone de dangers très graves matérialisée sur le plan de zonage par un retrait de 5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation de gaz, toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur.

**1.10** - Dans la zone de dangers graves matérialisée sur le plan de zonage par un retrait de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation de gaz, toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3, et d'immeubles de grande hauteur.

**Dans le secteur UBj :**

**1.11** - La création de nouveaux logements et activités économiques.

**ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Constructions*

**Dans le secteur UBh :**

**2.1** - Les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient liées à l'hôpital ou la clinique.

**Dans le secteur UBgv :**

**2.2** - Les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient liées à l'aménagement d'un terrain de regroupement familial.

**ARTICLE UB3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

**3.3** - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**3.4** - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.5** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

**3.6** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**◆ VOIRIE**

**3.7** - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure et leur revêtement devront permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.8** - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

**ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

**◆ EAU POTABLE**

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

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.

#### ◆ ASSAINISSEMENT

##### *Eaux usées domestiques et industrielles*

**4.2** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

**4.3** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

##### **Dans les secteurs UBb et UBh :**

**4.4** - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

**4.5** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.6** - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

##### *Eaux pluviales*

**4.7** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

#### ◆ AUTRES RESEAUX

**4.8** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

**4.9** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### **ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Non réglementé.

##### **Dans le secteur UBb :**

**5.2** - Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup> est exigée pour les habitations pavillonnaires.

### **ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter comme suit :

**6.1** - Par rapport à la RN 141 : à 35 m de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions sans pouvoir être inférieure à 10 m de l'alignement des voies de désenclavement qui lui sont adjacentes.

**6.2 - Par rapport aux voies départementales** : à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.

**6.3 - Par rapport aux autres voies** : à l'alignement de l'emprise publique ou à 3 mètres minimum de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

**6.4** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

Pourront déroger aux articles (6.2, 6.3) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les piscines non couvertes.
- Les auvents.

### **ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance sera égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m ; ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m).

**7.2** - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

**7.3** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique) dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

**7.4** - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**7.5** - Les extensions des constructions (type auvent, non clos) pourront déroger à ce recul.

### **ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

**9.1** - Non réglementé.

#### **Dans les secteurs UBc et UBj :**

**9.2** - L'emprise au sol des constructions est limitée à respectivement 25% et 30% de la surface du terrain.

#### **Dans le secteur UBh :**

**9.3** - Non réglementé.

## **ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage.

**10.2** - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m en zone UB et à 9 m en secteurs UBa, UBb, UBc et UBj.

Toutefois, en cas de travaux d'extension ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

**10.3** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

**10.4** - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Dans le cas d'annexe adossée à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra excéder 3,50 m sans toutefois être supérieure à la construction contiguë.

### **Dans le secteur UBh :**

**10.5** - Non réglementé.

## **ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **◆ OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture).

### **◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

**11.1** - Compte tenu du caractère de zone en contact avec le centre-bourg, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

#### *Constructions existantes*

**11.2** - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

#### *Constructions anciennes de type traditionnel*

##### *Couvertures*

**11.3** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35%.

##### *Façades*

**11.4** - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur).

##### *Epidermes*

**11.5** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**11.6** - Enduit au mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

**Constructions nouvelles**

Dans le cas d'architecture d'inspiration contemporaine, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

*Couvertures*

**11.7** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35%.

*Façades*

**11.8** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

*Epidermes*

**11.9** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

**11.10** - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

**◆ BATIMENTS ANNEXES**

**11.11** - Les bâtiments annexes aux habitations lorsqu'ils sont en contact visuel avec l'espace public, devront avoir le même aspect extérieur que le bâtiment principal.

**◆ CLOTURES**

**11.12** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

**11.13** - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent,
- Les murs traditionnels enduits surmontés d'une grille en fer forgé, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, aubépine, érable champêtre, charme, laurier, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.

**ARTICLE UB12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - 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.

**12.2** - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

**12.3** - Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

**12.4** - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités.
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, 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.

### **ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

**13.2** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

**13.3** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, aubépine, érable champêtre, charme, buis, cornouiller, par exemple).

### **ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

## CHAPITRE 3 - ZONE UX

La zone UX est réservée aux activités économiques à vocation artisanale, commerciale, de services et de bureaux.

La zone UX est partiellement concernée par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté inter préfectoral le 25 juin 2009 qui figure en annexe du PLU et limite la constructibilité des zones sur lesquelles il s'applique, au titre de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme (L. 112-3 et suivants).

La zone UX est partiellement concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral le 14 novembre 2011 concernant un risque technologique lié aux silos du « grenier du roy » qui limite la constructibilité des zones sur lesquelles il s'applique ; ces zones sont figurées sur le plan de zonage par des hachures bleue et jaune.

### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19).
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (article L. 113-1).
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.2** - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone.

**1.3** - Les constructions à usage industriel, agricole ou forestier.

**1.4** - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.

**1.5** - Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

**1.6** - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

**1.7** - Les terrains de camping et de caravaning.

**1.8** - Dans les zones matérialisées en bleue autour des silos du « grenier du roy », toute construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, commerces, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, et aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les nouvelles voies de communication dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour.

**1.9** - Dans la zone de dangers très graves matérialisée sur le plan de zonage par un retrait de 5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation de gaz, toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur.

**1.10** - Dans la zone de dangers graves matérialisée sur le plan de zonage par un retrait de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation de gaz, toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3, et d'immeubles de grande hauteur.

## **ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1** - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone.

**2.2** - Les ICPE soumises à autorisation ou déclaration sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

**2.3** - Dans les zones matérialisées en jaune autour des silos du « grenier du roy », toute construction non interdite à l'article 1 est autorisée à condition qu'elles soient adaptées à un effet de surpression de 20mbar.

## **ARTICLE UX3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.3** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

### **◆ VOIRIE**

**3.4** - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ; elles doivent présenter au minimum 12 m de plateforme.

**3.5** - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ EAU POTABLE**

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

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.

### **◆ ASSAINISSEMENT**

#### *Eaux usées domestiques et industrielles*

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

**4.4** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5** - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

#### *Eaux pluviales*

**4.6** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

**4.7** - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### *Autres réseaux*

**4.8** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.

**4.9** - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

**4.10** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

### **ARTICLE UX5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Par rapport à la RN 141 : les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à 35 m minimum en retrait par rapport à l'axe de l'emprise de la voie et à 25 m pour les autres constructions, ce retrait ne pouvant être inférieur à 10 m de l'alignement des voies de désenclavement qui lui sont adjoindes.

**6.2** - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa 6.2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route,
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

**6.3** - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

### **ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

**7.2** - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

**7.3** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

### **ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 m.

**8.2** - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

### **ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

**9.1** - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

### **ARTICLE UX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### **◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 m mesurés du sol naturel au faitage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faitage.

**10.2** - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

#### **◆ HAUTEUR RELATIVE**

**10.3** - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h \leq 2d$ ) par rapport au terrain naturel.

### **ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

#### **◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

#### **◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

**11.1** - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

**Constructions nouvelles***Couvertures*

**11.2** - Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances (tôle d'acier, fer galvanisé, ...).

*Façades*

**11.3** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

*Epidermes*

**11.4** - Il est conseillé de limiter le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent (brut de décoffrage, désactivé, poli), ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels sont admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

**11.5** - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, etc...) est interdit.

*Couleurs*

**11.6** - Il est nécessaire d'exclure le blanc pur en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

**◆ CLOTURES**

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

**ARTICLE UX12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

**12.2** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 70 % de la surface de vente,
- bureaux : 60 % de la surface de plancher,
- activités : 40 % de la surface de plancher,
- hôtels : 1 place par chambre,
- restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**13.2** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

**13.3** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**13.4** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

**ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

## CHAPITRE 4 - ZONE UY

La zone UY est réservée aux activités de la base aérienne de Cognac-Châteaubernard et comprend un secteur UYa destiné à l'aéroport civil.

La zone UY est partiellement concernée par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté inter préfectoral le 25 juin 2009 qui figure en annexe du PLU et limite la constructibilité des zones sur lesquelles il s'applique, au titre de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme (L. 112-3 et suivants).

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme (L. 111-6 à L. 111-10) qui impose, par rapport à la RD731, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

### **ARTICLE UY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *Constructions*

**1.1** - Les constructions ou installations de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.

**1.2** - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.

**1.3** - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc, ...).

#### *Installations et travaux divers*

**1.4** - Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés dans la zone.

#### *Carrières*

**1.5** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

### **ARTICLE UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### *Constructions*

**2.1** - Les constructions nouvelles, l'aménagement, la transformation, l'agrandissement des constructions existantes à condition d'être nécessaire à l'activité de la base aérienne (logement, sécurité, surveillance, exploitation, ...).

#### **Dans le secteur UYa :**

**2.2** - Les constructions nouvelles, l'aménagement, la transformation, l'agrandissement des constructions existantes à condition d'être nécessaire à l'activité et au gardiennage de l'aéroport.

### **ARTICLE UY3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **◆ ACCES**

**3.1** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**◆ VOIRIE**

**3.2** - Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

**3.3** - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce, par au plus une seule manœuvre en marche arrière.

**ARTICLE UY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS****◆ EAU POTABLE**

**4.1** - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite d'eau potable, d'une capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

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.

**◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées domestiques et industrielles*

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

*Eaux pluviales*

**4.4** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

**4.5** - Le dispositif de résorption et évacuation des eaux pluviales sera soumis pour avis au service gestionnaire ou à la collectivité en charge de cette compétence.

**ARTICLE UY5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Sans objet.

**ARTICLE UY6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées.

**6.2** - Par rapport à la RD731 classée voie à grande circulation : les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (L.111-6 à L.111-10).

**ARTICLE UY7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Non réglementé.

**ARTICLE UY8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Non réglementé.

**ARTICLE UY9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 - Non réglementé.

**ARTICLE UY10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Dans le secteur UYα :**

10.1 - La hauteur des constructions est limitée à 15 m sauf impératif technique reconnu et sous réserve de la cote NGF maxi autorisée.

**ARTICLE UY11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS****◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

**ARTICLE UY12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE UY13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts (essences locales).

13.2 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.3 - Les plantations à réaliser portées au plan de zonage doivent être obligatoirement effectuées.

13.4 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage doivent être obligatoirement effectuées.

**ARTICLE UY14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Non réglementé.

## CHAPITRE 5 - ZONE UZ

La zone UZ est réservée aux grands ensembles industriels dont le voisinage est incompatible avec l'habitat.

La zone UZ est partiellement concernée par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté inter préfectoral le 25 juin 2009 qui figure en annexe du PLU et limite la constructibilité des zones sur lesquelles il s'applique, au titre de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme (L. 112-3 et suivants).

La zone UZ est partiellement concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral le 14 novembre 2011 concernant un risque technologique lié aux silos du « grenier du roy » qui limite la constructibilité des zones sur lesquelles il s'applique ; ces zones sont figurées sur le plan de zonage par des hachures bleue et jaune.

### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19).
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (article L. 113-1).
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE UZ1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.2** - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone.

**1.3** - Les constructions à usage agricole.

**1.4** - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.

**1.5** - Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

**1.6** - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

**1.7** - Les terrains de camping et de caravaning.

**1.8** - Dans les zones matérialisées en bleue autour des silos du « grenier du roy », toute construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, commerces, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, et aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les nouvelles voies de communication dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour.

**1.9** - Dans la zone de dangers très graves matérialisée sur le plan de zonage par un retrait de 5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation de gaz, toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur.

**1.10** - Dans la zone de dangers graves matérialisée sur le plan de zonage par un retrait de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation de gaz, toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3, et d'immeubles de grande hauteur.

## **ARTICLE UZ2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### *Installations et travaux divers*

**2.1** - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone.

### *Installations classées*

**2.2** - Les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

**2.3** - Dans les zones hachurées en jaune autour des silos du « grenier du roy », toute construction non interdite à l'article 1 est autorisée à condition qu'elles soient adaptées à un effet de surpression de 20mbar.

## **ARTICLE UZ3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.3** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

### **◆ VOIRIE**

**3.4** - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ; elles doivent présenter au minimum 12 m de plateforme.

**3.5** - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UZ4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ EAU POTABLE**

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

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.

### **◆ ASSAINISSEMENT**

#### *Eaux usées domestiques et industrielles*

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique

justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

**4.4** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5** - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

#### *Eaux pluviales*

**4.6** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra demander un prétraitement, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé.

**4.7** - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### *Autres réseaux*

**4.8** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.

**4.9** - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

### **ARTICLE UZ5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE UZ6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Par rapport à la RN 141 : les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à 35 m minimum en retrait par rapport à l'axe de l'emprise de la voie et à 25 m pour les autres constructions, ce retrait ne pouvant être inférieur à 10 m de l'alignement des voies de désenclavement qui lui sont adjointes.

**6.2** - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa 6.2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route,
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

**6.3** - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

### **ARTICLE UZ7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

**7.2** - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

**7.3** - Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

## **ARTICLE UZ8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 m.

**8.2** - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

## **ARTICLE UZ9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

**9.1** - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE UZ10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur des constructions est limitée :

- à 9 m pour les constructions à usage d'habitation ;
- à 27 m hors tout pour les autres constructions sauf en cas d'impératif technique reconnu, sans pouvoir excéder la cote NGF autorisée en raison de la proximité de la base aérienne.

### **◆ HAUTEUR RELATIVE**

**10.2** - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h \leq 2d$ ) par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE UZ11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

### **◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

**11.1** - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

#### *Constructions nouvelles*

##### *Couvertures*

**11.2** - Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances (tôle d'acier, fer galvanisé, ...).

##### *Façades*

**11.3** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

### *Epidermes*

**11.4** - Il est conseillé de limiter le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent (brut de décoffrage, désactivé, poli), ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels sont admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

**11.5** - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, etc...) est interdit.

### *Couleurs*

**11.6** - Sont interdits le blanc pur en grande surface et les gammes de couleur trop claires ; il est recommandé d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

### ◆ CLOTURES

**11.7** - En limite séparative :

- avec la zone UB, seuls sont autorisés les murs d'une hauteur maximale de 2 m,
- à l'intérieur de la zone UZ, sont autorisés les murs ou les clôtures composées de grillage éventuellement doublées d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.

**11.8** - En limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

## **ARTICLE UZ12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

**12.2** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 70 % de la surface de vente,
- bureaux : 60 % de la surface de plancher,
- activités : 40 % de la surface de plancher,
- hôtels : 1 place par chambre,
- restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UZ13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**13.2** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

**13.3** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**13.4** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

**13.5** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les sujets abattus seront remplacés.

## **ARTICLE UZ14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

## CHAPITRE 6 - ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à des terrains naturels affectés à l'urbanisation future organisée, avec des secteurs de densité variable (1AUa, 1AUb).

La zone 1AU est partiellement concernée par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté inter préfectoral le 25 juin 2009 qui figure en annexe du PLU et limite la constructibilité des zones sur lesquelles il s'applique, au titre de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme (L. 112-3 et suivants).

### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19).
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (article L. 113-1).
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *Opérations d'aménagement*

**1.1** - Les lotissements, opérations groupées qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement.

#### *Constructions*

**1.2** - Les constructions à usage d'habitation, de commerces ou de services qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.

**1.3** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.4** - Les constructions à usage agricole ou d'élevage, et les constructions à usage industriel.

**1.5** - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

#### *Carrières*

**1.6** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

#### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

**1.7** - Les terrains de camping et de caravanage.

**1.8** - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

**1.9** - Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

**1.10** - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

## **ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### *Opérations d'aménagement*

**2.1** - Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations) à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 3 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 3 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci) ; cette disposition ne s'applique pas :
  - à la zone 1AU des Vauzelles
  - à la zone 1AU de la Doue ; dans laquelle les opérations d'aménagement pourront porter sur des superficies inférieures telles que délimitées par les macrolots définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur.
  - A la zone 1AU de la Combe aux Dames dans laquelle l'opération d'aménagement devra porter sur la totalité de la zone ; toutefois, l'aménagement de la zone pourra se réaliser en plusieurs tranches successives telles que délimitées sur le plan de phasage défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur.
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3 lorsqu'ils existent.

### *Constructions*

**2.2** - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**2.3** - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

## **ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.3** - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**3.4** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

**3.5** - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.6** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour pouvoir y placer un container de collecte des ordures ménagères.

**3.7** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.8** - Aucun nouvel accès ne sera créé le long de la RD 24 à l'exception de celui prévu par le zonage et les orientations d'aménagement.

**3.9** - Aucun accès individuel ne sera créé le long de la Rue des Groies, de la Rue de la Commanderie, l'accès à la zone devant être unique et regroupé.

#### ◆ VOIRIE

**3.10** - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 5 m.

**3.11** - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.

**3.12** - Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

**3.13** - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

#### **Dans la zone 1AU, lieux-dits "Les Groies, Les Poiriers, Les Meuniers, La Doue et Les Vauzelles" :**

Voie de liaison interquartier de type boulevard urbain, emprise 20 m avec points de passage a et b

Voie de liaison interquartier de type résidentiel, emprise 16 m avec point de passage c, g, h

Voie de desserte, emprise minimum de 12 m avec points de passage d, f,

#### **Dans la zone 1AUa, lieu-dit "Les Bannis" :**

Voie de desserte, emprise minimum de 12 m avec points de passage i, j, k

#### **Dans la zone 1AUb, lieu-dit "Bellevue" :**

Voie de desserte, emprise minimum de 12 m avec points de passage o, p, q, u

#### **Dans la zone 1AU de la Combe aux Dames :**

La voie de desserte devra obligatoirement mettre en connexion les rues Chopin et H. Berlioz.

### **ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### ◆ EAU POTABLE

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

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.

#### ◆ ASSAINISSEMENT

##### *Eaux usées domestiques et industrielles*

**4.2** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

**4.3** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.4** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

**Dans le secteur 1AUb :**

**4.6** - En l'attente de la réalisation du réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

***Eaux pluviales***

**4.7** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de rejet ne dépasse pas 3 l/s/ha. Cette limitation du débit de rejet pourra être obtenue au moyen de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, fossés, zones d'étalement végétalisées, bassin enterré, réseau surdimensionné...).

**4.8** - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

***Autres réseaux***

**4.9** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

**4.10** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

**ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Non réglementé.

**Dans le secteur 1AUb :**

**5.2** - Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 800 m<sup>2</sup> pour les habitations pavillonnaires.

**5.3** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

**ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou avec un recul de 4 m minimum.

**6.2** - Par rapport à la RD 24, les constructions nouvelles doivent s'implanter à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de la voie.

Pourront déroger aux articles (6.1 à 6.2) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

**ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance sera égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m ; ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m).

**7.2** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique) dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

**7.3** - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

### **ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

**9.1** - L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

**9.2** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

### **ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### **◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage.

**10.2** - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

**10.3** - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

#### **Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :**

**10.4** - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

**10.5** - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

### **ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

#### **◆ OBJECTIFS**

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations par exemple) de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

#### **◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

**11.1** - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et

la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### **Constructions nouvelles**

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

#### *Couvertures*

**11.2** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35%.

#### *Façades*

**11.3** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

#### *Epidermes*

**11.4** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

**11.5** - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

### ◆ **BATIMENTS ANNEXES**

**11.8** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, ..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

### ◆ **CLOTURES**

**11.6** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

**11.7** - Sur limite d'emprise publique et en limite séparative, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique ;
- Les murs traditionnels en pierre ou enduits.

## **ARTICLE 1AU12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - 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.

**12.2** - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

**12.3** - Construction à usage d'habitation :

- *Logement individuel* :  
Il est exigé 1 place de stationnement pour un logement n'excédant pas 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et 2 places pour un logement supérieur à 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- *Logement collectif* :  
Il est exigé 1 place de stationnement pour un logement n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et 2 places pour un logement supérieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.4** - Hôtel : il est exigé 0,7 place par chambre.

**12.5** - Résidence Service - RPA : il est exigé 0,5 place pour une chambre ou un logement.

**12.6** - Bureaux - Services - Commerces : il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.7** - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents : 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.

### **ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

**13.2** - Dans les opérations à usage d'habitation 10 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Il pourra être envisagé une répartition différente des 10 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération ; emprises plantées des voies.

**13.3** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

**13.4** - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

**13.5** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (noisetier, aubépine, érable champêtre, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**13.6** - Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° alinéa (L. 151-19) et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

**13.7** - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage doivent être obligatoirement effectuées.

### **ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

## CHAPITRE 7 - ZONE 1AUE

La zone 1AUE est destinée à une urbanisation future, organisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement et à vocation mixte associant équipements publics et activités commerciales et de services.

Elle comprend également un secteur 1AUEm, à vocation mixte associant habitat (individuel et collectif), équipements publics, bureaux, activités commerciales et de services.

La zone 1AUE est partiellement concernée par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté inter préfectoral le 25 juin 2009 qui figure en annexe du PLU et limite la constructibilité des zones sur lesquelles il s'applique, au titre de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme (L. 112-3 et suivants).

### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19).
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (article L. 113-1).
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLES 1AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *Opérations d'aménagement*

**1.1** - Les lotissements, opérations groupées qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement, lorsqu'elles existent.

#### *Constructions*

**1.2** - Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

**1.3** - Les constructions à usage commerces qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.

**1.4** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.5** - Les constructions à usage agricole ou d'élevage, les constructions à usage d'habitat et industriel.

**1.6** - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et les dépôts de déchets de toute nature.

#### *Carrières*

**1.7** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

#### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

**1.8** - Les terrains de camping et de caravanage, à l'exception de celui destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage.

- 1.9 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.
- 1.10 - Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.
- 1.11 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

#### **Dans le secteur 1AUEm :**

##### *Opérations d'aménagement*

1.12 - Les lotissements, opérations groupées qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement, lorsqu'elles existent.

##### *Constructions*

- 1.13 - Les constructions incompatibles avec la zone.
- 1.14 - Les constructions à usage artisanal et industriel.
- 1.15 - Les constructions à usage agricole ou d'élevage.
- 1.16 - Les dépôts de déchets de toute nature.

##### *Carrières*

1.17 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

##### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

- 1.18 - Les terrains de camping et de caravanage
- 1.19 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.
- 1.11 - Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.
- 1.12 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

#### **ARTICLE 1AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### *Opérations d'aménagement*

- 2.1 - Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'activités économiques) à condition que :
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
  - elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3, lorsqu'ils existent,
  - elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de la bande définie par le retrait de 20 m par rapport à la RD 149 sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 13.

##### *Constructions*

- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 2.3 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.
- 2.4 - Les constructions et installations nécessaires à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

**Dans le secteur 1AUEm :***Opérations d'aménagement*

**2.5** - Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations, lotissements à usage de bureaux, commerces, équipements et services) à condition que :

- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire.

*Constructions*

**2.6** - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, chaufferie bois...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**2.7** - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

**ARTICLE 1AUE3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.3** - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**3.4** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

**3.5** - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement ou des lotissements doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.6** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.7** - Aucun nouvel accès ne sera créé le long de la RD 149.

**◆ VOIRIE**

**3.8** - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.9** - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.

**3.10** - Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

**3.11** - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligés portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

Voie de liaison inter-quartier de type boulevard urbain, emprise 20 m avec points de passage r.

Voie de desserte, emprise minimum de 12 m avec points de passage s.

**ARTICLE 1AUE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS****◆ EAU POTABLE**

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

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.

**◆ ASSAINISSEMENT*****Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

**4.4** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

**Dans le secteur 1AUE :*****Eaux pluviales***

**4.6** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

**4.7** - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

***Autres réseaux***

**4.8** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

**4.9** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

**Dans le secteur 1AUEm :*****Eaux pluviales***

**4.10** - Le système de collecte des eaux pluviales des constructions et installations nouvelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

***Autres réseaux***

**4.11** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

**ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Non réglementé.

**ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Dans le secteur 1AUE :**

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

**6.1** - Par rapport à la RD 149 : à 20 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie. Ce retrait détermine un espace collectif sous la forme d'une bande paysagère d'une emprise de 20 m à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 13.

**6.2** - Par rapport à la Rue des Groies : à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics ou collectifs.

**6.3** - Par rapport aux voies de desserte : à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics ou collectifs.

Pourront déroger aux articles (6.1, 6.2, 6.3) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel : les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

**Dans le secteur 1AUEm :**

**6.4** - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de l'emprise publique ou à 3 mètres minimum de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics ou collectifs.

Pourront déroger à cet article à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel : les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

**ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait ; pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives le retrait sera au minimum de 3 m.

**ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Non réglementé.

**ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :****Dans le secteur 1AUE :**

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

**9.1** - L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

**9.2** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

**Dans le secteur 1AUEm :**

**9.3** - Non réglementé

**ARTICLE 1AUE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**Dans le secteur 1AUE :****◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage.

**10.2** - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

**Dans le secteur 1AUEm :****◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage ou l'acrotère.

**10.2** - La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 m pour les constructions de maisons individuelles
- 12 m pour toutes les autres constructions

**ARTICLE 1AUE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS****◆ OBJECTIFS**

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

**11.1** - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

**Dans le secteur 1AUE :***Couvertures*

**11.2** - Différents matériaux de couverture sont admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances. Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont masquées par de acrotères.

**11.3** - Les couvertures réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire doivent respecter une gamme de teinte naturelle claire, une disposition suivant la technique dite "de la tuile brouillée" et des pentes de toiture comprises entre 25 et 35 %.

**Dans le secteur 1AUEm :***Couvertures*

**11.4** - Les couvertures traditionnelles en tuile ou en ardoise sont interdites sauf pour l'habitat.

**11.5** - Les couvertures réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire doivent respecter une gamme de teinte naturelle claire, une disposition suivant la technique dite "de la tuile brouillée" et des pentes de toiture comprises entre 25 et 35 %.

**◆ CLOTURES****Dans le secteur 1AUE :**

**11.4** - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

**11.5** - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives (noisetier, aubépine, érable champêtre, charme commun, charme, buis, cornouiller, par exemple) éventuellement doublées d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

**11.6** - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique ;
- Les murs traditionnels en pierre ou enduits dont la hauteur est comprise entre 1,50 et 2 m.

**Dans le secteur 1AUEm :**

**11.7** - Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

**ARTICLE 1AUE12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**Dans le secteur 1AUE :**

**12.1** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

**12.2** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface de plancher,
- équipements publics : 40 % de la surface de plancher,
- hôtels : 1 place par chambre,
- restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, 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.

**Dans le secteur 1AUEm :**

**12.3** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

*Logement individuel :*

- 2 places au droit de chaque logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

*Logement collectif :*

- 1 place de stationnement pour un logement n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> SDP, et au-delà 2 places

*Activités - Bureaux - Services - Commerces :*

- 1 emplacement par tranche de 60m<sup>2</sup> de SDP

*Hébergement et accueil :*

- 1 emplacement par tranche de 20m<sup>2</sup> SDP

*Autres projets*

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, 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.

**12.4** - En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.
- soit, pour les équipements collectifs, justifier des possibilités de mutualisation des capacités des parcs de stationnement publics situés à proximité desdits équipements.

**ARTICLE 1AUE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES****Dans le secteur 1AUE :**

**13.1** - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**13.2** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement.

**13.3** - Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**13.4** - Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

**13.5 - La bande paysagère le long de la RD 149 :**

Cette bande sera engazonnée et plantée d'un double alignement d'arbres de haute tige (marronnier, tilleul ou platane par exemple).

**13.6** - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être obligatoirement effectuées.

**13.7** - Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° alinéa (L. 151-19) et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

**Dans le secteur 1AUEm :**

**13.1** - Sur les espaces non bâtis (surface de la parcelle à laquelle est retranchée la surface des constructions), un minimum de 40 % d'espace paysager (engazonné ou planté) sera demandé.

**13.2** - Les espaces non bâtis (surface de la parcelle à laquelle est retranchée la surface des constructions) seront plantés à raison d'un arbre tige par tranche de 200 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 1AUE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

## CHAPITRE 8 - ZONE 2AU

La zone 2AU couvre des terrains insuffisamment équipés destinés à une urbanisation future à long terme.

La zone 2AU est partiellement concernée par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté inter préfectoral le 25 juin 2009 qui figure en annexe du PLU et limite la constructibilité des zones sur lesquelles il s'applique, au titre de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme (L. 112-3 et suivants).

### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19).
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (article L. 113-1).
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1 – Toutes les occupations et utilisations du sol, non mentionnées à l'article 2.

### **ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### *Constructions*

**2.1** - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

#### *Installations et travaux divers*

**2.2** - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction.

### **ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**3.1** - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable.

**3.2** – Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

**3.3** - Les accès aux installations autorisées dans la zone, doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

**4.1** - Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées, soit avec un retrait minimum de 4 m.

### **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

8.1 - Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

11.1 - Les constructions par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **ARTICLE 2AU 12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Sans objet.

## CHAPITRE 9 - ZONE 1AUX

La zone 1AUX couvre des terrains affectés à l'urbanisation future à vocation économique.

La zone 1AUX est partiellement concernée par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté inter préfectoral le 25 juin 2009 qui figure en annexe du PLU et limite la constructibilité des zones sur lesquelles il s'applique, au titre de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme (L. 112-3 et suivants).

La zone 1AUX est partiellement concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral le 14 novembre 2011 concernant un risque technologique lié aux silos du « grenier du roy » qui limite la constructibilité des zones sur lesquelles il s'applique ; ces zones sont figurées sur le plan de zonage par des hachures bleue et jaune.

### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19).
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (article L. 113-1).
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE 1AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.2** - Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier.

**1.3** - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.

**1.4** - Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

**1.5** - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

**1.6** - Les terrains de camping et de caravaning.

**1.7** - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.

**1.8** - Dans les zones matérialisées en bleue autour des silos du « grenier du roy », toute construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, commerces, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, et aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les nouvelles voies de communication dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour.

**ARTICLE 1AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***Opérations d'aménagement*

**2.1** - Les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, ...) à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, bureaux, ou d'hébergement hôtelier à condition que l'organisation de l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de la zone.

*Constructions*

**2.2** - Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, bureaux, ou d'hébergement hôtelier situées en dehors d'une opération d'aménagement à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies au document n° 3 du PLU.

**2.3** - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**2.4** - La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve de l'article 11.

**2.5** - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

*Installations et travaux divers*

**2.6** - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction.

**2.7** - Dans les zones matérialisées en jaune autour des silos du « grenier du roy », toute construction non interdite à l'article 1 est autorisée à condition qu'elles soient adaptées à un effet de surpression de 20mbar.

**ARTICLE 1AUX 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

**3.2** - Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction devra avoir accès sur la voie publique selon les nécessités fonctionnelles, les accès à l'unité foncière ne sont pas limités.

**3.3** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

**3.4** - Aucun nouvel accès ne sera créé le long de la RN141, de la RD24 et la RD149.

**◆ VOIRIE**

**3.5** - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.6** - Les voies nouvelles et les passages privés desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 12 m d'emprise.

**3.7** - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

**3.8** - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour

## **ARTICLE 1 AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **◆ EAU POTABLE**

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

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.

### **◆ ASSAINISSEMENT**

#### *Eaux usées domestiques et industrielles*

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

**4.4** - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le service public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

**4.5** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.6** - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

#### *Eaux pluviales*

**4.7** - L'évacuation des eaux pluviales devra obligatoirement respecter les dispositions suivantes :

- Les eaux pluviales issues des toitures des constructions seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet, soit au moyen de puisards d'infiltration, soit à ciel ouvert sous la forme d'espaces paysagers engazonnés ou le cas échéant au moyen de chaussée réservoir ;
- Les eaux pluviales issues des chaussées, aires de stationnement, de stockage ou de dépôt seront traitées sur la parcelle, conformément à la réglementation en vigueur, avant d'être rejetées dans le réseau public, après accord du gestionnaire et dirigées vers les bassins d'infiltration réalisés dans le cadre de l'aménagement de la zone.

Compte tenu de la sensibilité du milieu naturel (capacité d'infiltration élevée, périmètre de protection du captage AEP du Logis St-Martin), les entreprises devront traiter les eaux pluviales issues des chaussées et aires privatives avec un séparateur à hydrocarbures dimensionné sur une pluie de retour de 1 an. Le rendement moyen d'abattement des MES devra être de 70 %. Le rendement de séparation des hydrocarbures libres (de densité 0,85) devra être supérieur à 80 %.

**4.8** - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés lorsqu'ils sont en fonction et procèdent du schéma d'aménagement de la zone.

#### *Autres réseaux*

**4.9** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique doivent être souterrains.

**4.10** - L'extension et le renforcement des lignes de transport d'énergie électrique et des lignes de télécommunications existantes doivent être réalisées en souterrain sur les emprises publiques ou privées.

**4.11** - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

**4.12** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

#### **ARTICLE 1AUX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Par rapport à la RN 141 : Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (L. 111-6 à L. 111-10).

**6.2** - Par rapport aux autres voies : Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics sauf sujétions particulières de défense incendie.

#### **ARTICLE 1AUX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum de 5 m sauf sujétions particulières de défense incendie.

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

**8.1** - La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 m.

#### **ARTICLE 1AUX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

**9.1** - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

#### **ARTICLE 1AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

##### **◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 14 m mesurés du sol naturel au faitage des toitures ou au niveau de l'acrotère.

**10.2** - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).
- les superstructures nécessaires à la pose d'équipements liés à l'exploitation d'énergie renouvelable.

**◆ HAUTEUR RELATIVE**

**10.3** - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite :  $(h \leq 2d)$  par rapport au terrain naturel.

**ARTICLE 1AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS****◆ OBJECTIF**

Favoriser l'intégration des constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, au contexte où elles s'implantent et préserver la qualité du paysage dans un secteur à forte sensibilité paysagère qui est perceptible depuis les axes de circulation d'entrée de ville.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leurs proportions, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

**a) Volumes**

Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, cube, ...), pour les constructions de volume important, le parti architectural devra s'attacher à décomposer le bâtiment en volumes distincts.

**b) Couvertures**

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes inférieure à 20 %, la couverture et le faitage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

**c) Façades**

Les quatre façades des bâtiments seront traitées avec le même soin et de matériaux identiques dans un souci d'homogénéité des volumes construits.

**◆ CLOTURES**

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives (essences locales), l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur.

**ARTICLE 1AUX 12 : AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

**12.2** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface de plancher,
- activités : 40 % de la surface de plancher,
- hôtels : 0,7 place par chambre,
- restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

**12.3** - Les aires de stationnement extérieures devront comporter au minimum un arbre de haute tige pour quatre emplacements, pouvant être répartis sur la zone de stationnement en massifs.

### **ARTICLE 1AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**13.2** - Des rideaux de végétation (arbustes et arbres tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**13.3** - Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

**13.4** - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage doivent être obligatoirement effectuées.

### **ARTICLE 1AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

## CHAPITRE 10 - ZONE A

La zone A s'étend sur des espaces à protéger en raison de leur valeur agricole.

La zone A est partiellement concernée par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté inter préfectoral le 25 juin 2009 qui figure en annexe du PLU et limite la constructibilité des zones sur lesquelles il s'applique, au titre de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme (L. 112-3 et suivants).

Cette zone est soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (L. 111-6 à L. 111-10) qui impose, par rapport à la RD 731, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19).
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (article L. 113-1).
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1** - Toutes les occupations et utilisations du sol, non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### *Constructions*

**2.1** - Les constructions et bâtiments à usage d'exploitation agricole à condition d'être directement liés à l'exploitation agricole de la zone et à condition de se situer en dehors de la trame "zone inondable définie par l'étude SOGREAH" portée au plan de zonage.

**2.2** - Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole de la zone et à condition que ces dernières s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants et à condition de se situer en dehors de la trame "zone inondable définie par l'étude SOGREAH" portée au plan de zonage.

**2.3** - Les installations de tourisme à la ferme complémentaires, telles que gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes-auberges, par transformation ou aménagement des bâtiments existants, à condition qu'elles soient directement liées à une exploitation agricole existante et à condition de se situer en dehors de la trame "zone inondable définie par l'étude SOGREAH" portée au plan de zonage.

**2.4** - Les constructions et installations nécessaires à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin et à condition de se situer en dehors de la trame "zone inondable définie par l'étude SOGREAH" portée au plan de zonage.

**2.5** - Les constructions, et installation nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**2.6** - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

**2.7** - L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation qui sont nécessaires à l'exploitation agricole à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> de plancher par unité foncière.

**2.8** - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs privés (piscine, tennis ...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole.

**2.9** - Les garages et constructions annexes accolés ou non à l'habitation nécessaire à l'exploitation agricole existante déjà sur le terrain à condition de s'intégrer dans l'environnement.

#### ***Installations classées***

**2.10** - Les installations classées liées aux activités agricoles, viticoles ou d'élevage, sous réserve qu'elles n'entraînent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes.

**2.11** - Les établissements agricoles nuisants (bâtiments d'élevage) soumis ou non à déclaration ou à autorisation, à condition d'être situés au-delà d'une bande de 250 mètres de profondeur longeant les limites extérieures des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) de la Commune.

#### ***Installations et travaux divers***

**2.12** - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

### **ARTICLE A 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**3.1** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.2** - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**3.3** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.4** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**3.5** - Les voies en impasse de plus de 50 m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **◆ EAU POTABLE**

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

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.

#### ◆ ASSAINISSEMENT

##### *Eaux usées domestiques et industrielles*

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

**4.4** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5** - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

##### *Eaux pluviales*

**4.6** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

##### *Autres réseaux*

**4.7** - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

#### **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Non réglementé.

#### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Par rapport aux voies départementales : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies.

**6.2** - Par rapport à la RD731 classée voie à grande circulation : les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (articles L. 111-6 à L. 111-10).

**6.3** - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.1 et 6.3) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
- Les piscines non couvertes.

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

**7.2** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

**7.3** - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

**8.1** - Non réglementé.

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

**9.1** - Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

##### **◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faitage.

**10.2** - Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...).

**10.3** - Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

#### **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

##### **◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

##### **◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

**11.1** - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### **Constructions anciennes existantes**

**11.2** - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

#### Couvertures

**11.3** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. L'emploi de la tuile mécanique losangée est autorisé. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35%.

**11.4** - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

#### Façades

**11.5** - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur).

#### Epidermes

**11.7** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**11.8** - Les enduits seront réalisés au mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

**11.9** - Les façades en pierre taillée seront lavées et brossées à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

**11.10** - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

### **◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES**

**11.12** - Les bâtiments d'activités agricoles etc..., pourront être réalisés en bardage métallique.

**11.13** - Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.

**11.14** - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**11.15** - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

### **◆ CLOTURES**

**11.16** - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

### **ARTICLE A 12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**13.3** - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (Noisetier, Aubépine, Erable champêtre, Charme, Buis, Cornouiller par exemple).

**13.4** - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° alinéa du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19) et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

#### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

## CHAPITRE 11 - ZONE N

La zone N s'étend sur des espaces naturels à protéger en raison de l'intérêt écologique des milieux, de l'intérêt paysager des sites ou du risque naturel d'inondation ; ils comprennent parfois des constructions existantes délimitées dans un secteur Nh.

La zone N est partiellement concernée par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté inter préfectoral le 25 juin 2009 qui figure en annexe du PLU et limite la constructibilité des zones sur lesquelles il s'applique, au titre de l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme (L. 112-3 et suivants).

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Charente et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme (L. 111-6 à L. 111-10) qui impose, par rapport à la RD 731, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19).
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (article L. 113-1).
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (article L. 151-19) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1** - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Constructions*

**2.1** - Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (postes de transformation électrique, etc ...) et les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ...), à condition de ne pas porter atteinte au site.

*Installations et travaux divers*

**2.2** - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

**En secteur Nh :**

**2.3** - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

**2.4** - L'aménagement, le changement de destination et l'agrandissement des constructions existantes. Dans le cas de l'agrandissement des constructions existantes, le projet ne doit pas conduire à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et ni excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

**2.5** - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs privés (piscine, tennis ...) à condition qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes.

**ARTICLE N 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**3.1** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

**3.2** - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**3.3** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.4** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**ARTICLE N 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS****◆ EAU POTABLE**

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

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.

**◆ ASSAINISSEMENT*****Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

**4.3** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.4** - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

***Eaux pluviales***

**4.5** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

**4.6** - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### ***Autres réseaux***

**4.7** - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

### **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Non réglementé.

### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Par rapport aux voies départementales : à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.

**6.2** - Par rapport à la RD731 classée voie à grande circulation : les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

**6.3** - Par rapport aux autres voies : à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.1 et 6.3) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
- les piscines non couvertes.

### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa (7.1.) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

**7.2** - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 m. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

10.2 - Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans un environnement paysager à dominante agricole.

### **◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

11.1 - Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### *Constructions anciennes existantes*

11.2 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

### **◆ BATIMENTS ANNEXES**

11.3 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

### **◆ CLOTURES**

11.4 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques à l'exclusion de potelets en béton, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

### **En secteur Nh**

11.5 - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduits d'aspect équivalent n'excédant pas 2 m de hauteur.

- Les murs traditionnels enduits surmontés d'une grille en fer forgé, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- les haies vives d'essences locales (noisetier, aubépine, érable champêtre, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

#### **ARTICLE N 12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**13.3** - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (Noisetier, Aubépine, Erable champêtre, Charme, Buis, Cornouiller par exemple).

**13.4** - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

**13.5** - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° alinéa et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.