

Département de la CHARENTE

**Commune de JARNAC**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT**

« Vu pour être annexé à la délibération en date du 20/12/2012  
complétée par la délibération en date du 25/04/2013 »

**PIECE 4**

<b>PLU</b>	<b>PRESCRIT</b>	<b>ARRETE</b>	<b>APPROUVE</b>
<b>ELABORATION</b>	<b>12/06/2008</b>	<b>27/06/2012</b>	<b>20/12/2012</b> délibération complémentaire <b>25/04/2013</b>

**CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE**  
**BKM - 8 place Amédée Larrieu - 33000 BORDEAUX**

## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES .....	3
ZONE URBAINE UA.....	7
ZONE URBAINE UB.....	14
ZONE URBAINE UC .....	23
ZONE URBAINE UD .....	31
ZONE URBAINE UE.....	40
ZONE URBAINE UX.....	45
ZONE URBAINE UXa.....	51
ZONE A URBANISER 1AU .....	56
ZONE A URBANISER 1AUa .....	63
ZONE A URBANISER 1AUe .....	70
ZONE A URBANISER 1AUx .....	74
ZONE A URBANISER 2AU .....	80
ZONE AGRICOLE A.....	82
ZONE NATURELLE N.....	88
ANNEXES .....	94

## DISPOSITIONS GENERALES

---

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de JARNAC.

---

### ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

---

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.2 à R111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111.1 du dit code.

R 111.2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R 111.4 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R 111.15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R 111.21 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2-2 : En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

a) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste ; elles constituent une pièce annexe réglementaire du PLU.

b) La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 86-192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 et les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement et la loi n° 2003- 707 du 1er août 2003 modifient la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Elles substituent notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>. Elle est donc due qu'il y ait ou non par la suite intervention sur le terrain au titre de l'archéologie préventive.

Le Service Régional de l'Archéologie (SRA) a défini des zones dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises (arrêté préfectoral du 9 novembre 2005). Cet arrêté est annexé au rapport de présentation de PLU.

b) Le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral

d) Les dispositions des plans et règlements des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires, pendant leur durée de validité, conformément aux articles L 442.9 et L 442.14 du code de l'urbanisme.

e) Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976).

f) La publicité

Sont applicables les dispositions des articles L.581-1 à L.581-45 du code de l'environnement.

---

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :**

---

Le territoire couvert par le PL.U. est divisé en zones délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

---

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

---

### **ARTICLE 5 – CAS PARTICULIERS**

---

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

---

### **ARTICLE 6 – APPLICATION DE L'ARTICLE L 123.1.5.7EME DU CODE DE L'URBANISME**

---

L'article L.123.1.5.7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

---

## ARTICLE 7 – RAPPELS DE PROCEDURE

---

### Article R421-1

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### Les coupes et abattages :

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, et dans les abords des monuments historiques à l'exception des catégories de coupes dispensées de l'autorisation telles qu'elles peuvent être définies par l'arrêté préfectoral. (L 130-1 du code de l'urbanisme)

### Article R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

---

## ARTICLE 8 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES LIES AU TRANSPORT DE GAZ COMBUSTIBLES PAR CANALISATIONS

---

Compte tenu de la nature du fluide transporté, ces canalisations présentent en effet des risques dont le document d'urbanisme tient compte en fonction de la détermination de zones de danger établies par le biais **d'études de sécurité** relevant de la compétence de l'exploitant.

Dans l'attente de la finalisation de ces études, il convient de tenir compte des distances retenues dans le cadre des études génériques. Ces distances sont détaillées dans le tableau ci-dessous. Il s'agit des distances, de la plus proche à la plus éloignée d'une canalisation, en deçà desquelles peuvent être observés, en cas d'accident, des effets létaux significatifs, des premiers effets létaux ainsi que des effets irréversibles.

ZONES DE DANGERS											
Nom de la canalisation		DN NOMINAL	PMS	LARGEUR DE LA BANDE DE SERVITUDE en mètres	CATEGORIE	CERCLE DES EFFETS LETAUX SIGNIFICATIFS (ELS)	CERCLE DES PREMIERS EFFETS LETAUX (PEL)	CERCLE DES EFFETS IRRVERSIBLES (IRE)	Aire du cercle ELS (ha)	Nombre d'occupants autorisés	Equivalent logement pour un lotissement
			en bar	TOTAL		Rayon en m	Rayon en m	Rayon en m			
Branchement de JARNAC		65	25	4	C	3	5	8	0.00	pas de limite	pas de limite
DP VAUX-ROUILLAC		80	67.7	4	B	5	10	15	0.01	1	0.3
Antenne de SEGONZAC		100	67.7	6	B	10	15	25	0.03	3	1.0
Artère de Charentes	En doubler	250	67.7	8	B	50	75	100	0.79	63	25.1
Artère de Charentes		150	67.7		A	20	30	45	0.13	1	0.4
Artère de Charentes		250	67.7	6	B	50	75	100	0.79	63	25.1

**- Dans le cercle des premiers effets létaux (cf. tableau ci-dessus) :**

- Pas d'Etablissement Reçevant du Public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie.
- Pas d'immeuble de grande hauteur.
- Pas d'installation nucléaire de base

**- Dans le cercle des effets létaux significatifs (cf. tableau ci-dessus) :**

- Pas d'Etablissement Reçevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes
- Pas d'immeuble de grande hauteur.
- Pas d'installation nucléaire de base

En outre, les dispositions applicables dans les zones de danger sont les suivantes :

Catégorie A : Pas de logement ou de local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 mètres de la canalisation et densité inférieure à 8 personnes/ha et occupation totale inférieure à 30 personnes dans le cercle glissant des effets létaux significatifs correspondant à la canalisation

Catégorie B : emplacement de densité comprise entre 8 et 80 personnes/ha et occupation totale entre 30 et 300 personnes dans le cercle glissant des effets létaux significatifs correspondant à la canalisation

Catégorie C : aucune contrainte de population dans le cercle glissant des effets létaux significatifs

Pour toutes les zones, il convient de consulter le transporteur à l'adresse ci-dessous, dès lors que la réalisation de projets est envisagée au sein des zones de dangers graves (premiers effets létaux) ou très graves (effets létaux significatifs) pour la vie humaine, ou si le projet est à moins de 100 m de la canalisation si la zone PEL est inférieure à 100 m et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire :

**Adresse du transporteur :**

GRTgaz – Région Centre Atlantique  
Service DR/DICT  
Site d'Angoulême  
Z.I. de Rabion  
62, rue de la Brigade Rac,  
16023 ANGOULEME CEDEX  
Tel : 05-45-24-24-29 – Téléopie : 05-45-24-24-26

Ces zones de dangers peuvent toutefois être réduites par la mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées. Le coût de ces dispositions sera à intégrer dans le projet d'aménagement. De plus, le transporteur peut être amené à émettre un avis défavorable aux projets d'urbanisation qui seraient incompatibles avec la catégorie de la construction de l'ouvrage de transport de gaz.

## ZONE URBAINE UA

### Caractère et vocation de la zone

La zone UA correspond au centre-ville dense, principalement composée de bâti ancien, à caractère d'habitat, de commerces, services et activités complémentaires de l'habitat où les constructions doivent être édifiées en continu ou semi-continu.

Objectif :

- sauvegarder cette forme urbaine caractéristique et promouvoir la restauration des bâtiments anciens afin de conserver la population dans le centre-ville.

Cette zone est entièrement incluse dans le périmètre de la ZPPAUP, où s'imposent les mesures de protection qui y sont édictées.

Cette zone comprend deux secteurs soumis au risque d'inondations :

- Un secteur couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) : à l'intérieur de ce périmètre identifié sur le document graphique par une trame spécifique (pièce 5), les autorisations et occupations du sol seront autorisées sous réserve qu'elles soient conformes au PPRI.
- Un secteur couvert par le risque d'inondation défini par le MNT avec des hauteurs d'eau inférieures à 1mètre : à l'intérieur de ce périmètre identifié sur le document graphique par une autre trame spécifique (pièce 5), s'appliquent des dispositions particulières similaires au règlement applicable pour la zone bleue du PPRI.

Sur les terrains concernés par les canalisations de transport de gaz haute pression et leurs zones de danger, tout projet d'occupation ou d'utilisation des sols devra faire l'objet d'une information auprès de GRT Gaz – Région Centre Atlantique.

---

### ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**1.1.** - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

**1.2.** - Les constructions et installations nouvelles destinées à l'activité agricole,

**1.3.** - Les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone.

**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. Cette restriction s'applique à tous les établissements comportant ou non des installations classées.

**1.5** - Le stationnement des caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**1.6.** - Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobile home).

**1.7.** - Le camping sous toutes ses formes.

**1.8** – En outre, dans le secteur couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) identifié sur le document graphique par une trame spécifique (pièce 5), est interdite toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas conforme au PPRI de la Charente.

**1.9** – En outre, dans le secteur inondable défini par le MNT et reporté sur le document graphique par une autre trame spécifique (pièce 5), est interdite toute occupation ou utilisation du sol non visée à l'article 2.

---

## ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Dans la zone UA sont autorisées les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1 et sous réserve des conditions énumérées ci-dessous.

### **I – Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1.** - 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 du respect de l'article 11.

**2.2.** - Les installations classées nouvelles ainsi que les extensions des installations classées existantes à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

**2.3.** - En outre, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent règlement, son agrandissement par adjonction ou surélévation peut être autorisé même s'il ne respecte pas les dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 à condition :

- que la construction existante ne soit pas touchée par un emplacement réservé ;
- que le projet respecte les exigences des articles 3, 4, 10, 11, 14 et 15 du règlement, sans empiéter dans les marges de recul observées par l'existant respectivement aux articles 6 et 7 ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher existante lorsqu'il ne consiste pas à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100 % de la surface de plancher existante lorsqu'il consiste à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important.

NOTA : la limite des 25 % ne s'applique qu'à la partie du projet située dans la zone du terrain frappée d'une interdiction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les projets respectent tous les articles du présent règlement.

**II – En outre, dans le secteur couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) identifié sur le document graphique par une trame spécifique (pièce 5), les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition qu'elles soient conformes au PPRI de la Charente.**

**III – En outre, dans le secteur inondable défini par le MNT et reporté sur le document graphique par une autre trame spécifique (pièce 5), sont admis :**

**2.4.** - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions par augmentation d'emprise, lorsque des motifs d'ordre technique rendent impossible la surélévation de l'existant, pour quelque destination que ce soit à l'exception des constructions ayant vocation à héberger à titre temporaire ou permanent des personnes dont l'évacuation ou le relogement dans l'urgence est de nature à accroître les conséquences du risque (exemples d'activités non autorisées : hôpitaux, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite), à condition que la sous-face du plancher bas se situe au-dessus de la cote de sécurité (la cote de sécurité correspond à la cote des plus hautes eaux connues majorée de 20 à 40 cm).



**2.5.** - Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document, leurs aménagements (aménagements internes, traitement des façades et réfection des toitures notamment) et leur réparation sauf s'ils augmentent sensiblement les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation notable de la population exposée par création de logements supplémentaires ;

**2.6.** - La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. Si la construction n'est pas maintenue sur son emprise initiale, elle devra s'implanter sur une partie du terrain présentant une hauteur de submersion inférieure. Le plancher bas devra se situer au-dessus de la cote de sécurité.

**2.7.** - Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation, y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, à conditions de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;

**2.8.** - L'aménagement de parcs, de jardins, de stationnements collectifs, de terrains de sport ou de loisir, réalisés au niveau du terrain naturel dans la mesure où ces aménagements ne nuisent à l'écoulement ni au stockage des eaux, à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ;

**2.9.** - Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre des réglementations en vigueur en matière d'infrastructure et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour effet d'aggraver les conséquences du risque (éventuellement par la mise en œuvre de mesures compensatoires) ;

**2.10.** - Les aménagements nécessaires à la réalisation de liaisons fluviales (quais, embarcadères, ...), à l'exclusion de toute construction, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement, ni au stockage des eaux.

**2.11.** - Les clôtures.

**IV. En outre, pour les terrains concernés par le risque lié à l'ouvrage de transport de gaz, sont autorisés :**

- dans le secteur de danger grave (PEL), toute construction ou extension de construction existantes nécessaires au service public, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3,
- dans le secteur de danger très grave (ELS), toute construction ou extension de construction existantes nécessaires au service public, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes.

---

## ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

---

### Accès

**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.

**3.3** - Les accès à la voie publique : des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés.

**3.4.** – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la population peut être interdit.

Voirie

**3.5** - 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.

---

## **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Eau potable :

4.1 - Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau 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 :

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.

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales :

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront préférentiellement traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après rétention provisoire sur l'assiette du projet. Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

Autres réseaux

4.6 - 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.

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

---

## **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

5.1 – Non réglementé.

---

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1 - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment.

6.2 - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent :

- L'implantation du bâtiment principal,
- Ainsi que l'ensemble des articles du présent règlement, et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnement de la façade.

6.3 - Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- La continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës : dans ce cas, la hauteur minimale du mur est fixée à 2 m ;
- La construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée en retrait ;

6.4. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Elles pourront être implantées en retrait de l'alignement à condition que leur surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

---

## **ARTICLE UA 7 – 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, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.3 – Pour les piscines, une implantation dans la bande de 0 à 3 m est autorisée.

---

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

---

8.1. - Non réglementé

---

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

---

9.1. – Non réglementé

---

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Définition :

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 faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 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, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

---

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

11.1 - Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être conformes avec le règlement de la ZPPAUP ou du document en tenant lieu (AVAP).

### **11.2 - Energies renouvelables**

Sont admis l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux (par exemple, bois) ou procédés de construction permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (par exemple, toiture végétalisée) ou la production d'énergie renouvelable (par exemple : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques) correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

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

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

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

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran pourra être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

### Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :

Les panneaux solaires sont à proscrire lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe sur des édifices remarquables. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.

Sur des bâtiments ordinaires, l'installation de panneaux solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordiale tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

Les petites annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent aux tuiles ou aux ardoises en place.

La structure compartimentée de la véranda se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Les panneaux solaires sont à proscrire sur les versants visibles depuis l'espace public

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la tuile est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

11.3 Sont interdits pour le bâti ancien :

- l'utilisation du PVC pour les menuiseries,
- les volets roulants,
- les tuiles mécaniques à emboîtement pour couverture.

---

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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 - Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement dans le cadre des lotissements ou des groupes d'habitations.

12.3 - 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 tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...),
- 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...).

L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce, est limitée à une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

---

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.

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

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales. (se référer à la palette végétale en annexe du présent règlement)

13.4. - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.5. En application de l'article L123.1.5.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés. (se référer au règlement de la ZPPAUP ou du document en tenant lieu (AVAP) pour le choix des essences)

---

## **ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **ZONE URBAINE UB**

### **Caractère et vocation de la zone**

La zone UB correspond, d'une part aux extensions anciennes du centre-ville, à caractère d'habitat, de commerces, services et activités complémentaires de l'habitat et d'autre part aux hameaux anciens.

Objectif :

- conforter les fonctions du centre-ville par l'implantation de fonctions complémentaires (habitat, commerces et services).

De plus, elle comprend :

Cette zone comprend trois secteurs soumis au risque d'inondations :

- Un secteur couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) : à l'intérieur de ce périmètre identifié sur le document graphique par une trame spécifique (pièce 5), les autorisations et occupations du sol seront autorisées sous réserve qu'elles soient conformes au PPRI.
- Un secteur couvert par le risque d'inondation défini par le MNT avec des hauteurs d'eau inférieures à 1mètre : à l'intérieur de ce périmètre identifié sur le document graphique par une autre trame spécifique (pièce 5), s'appliquent des dispositions particulières similaires au règlement applicable pour la zone bleue du PPRI.
- Un secteur couvert par le risque d'inondation défini par le MNT avec des hauteurs d'eau supérieures à 1 mètre : à l'intérieur de ce périmètre identifié sur le document graphique par une troisième trame spécifique (pièce 5), s'appliquent des dispositions particulières similaires au règlement applicable pour la zone rouge du PPRI.

Sur les terrains concernés par les canalisations de transport de gaz haute pression et leurs zones de danger, tout projet d'occupation ou d'utilisation des sols devra faire l'objet d'une information auprès de GRT Gaz – Région Centre Atlantique.

Dans les secteurs concernés par la servitude d'utilité publique relative au périmètre de protection du Captage de la Touche, il conviendra de consulter et de se conformer au règlement figurant dans l'arrêté préfectoral du 15 avril 2011 (annexé dans la pièce 6.3.1 du dossier de PLU).

---

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**1.1.** – Sont interdites les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

**1.2.** - Les constructions et installations nouvelles destinées à l'activité agricole,

**1.3.** - Les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone.

**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. Cette restriction s'applique à tous les établissements comportant ou non des installations classées.

**1.5.** - Le stationnement des caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

1.6. - Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobile home).

1.7. - Le camping sous toutes ses formes

1.8 – En outre, dans le secteur couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) identifié sur le document graphique par une trame spécifique (pièce 5), est interdite toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas conforme au PPRI de la Charente.

1.9 – En outre, dans les secteurs inondables défini par le MNT et reportés sur le document graphique par une autre trame spécifique (pièce 5), sont interdites toute occupation ou utilisation du sol non visée à l'article 2.

---

## ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Dans la zone UB sont autorisées les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1 et sous réserve des conditions énumérées ci-dessous.

**I – Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

2.1 - 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 du respect de l'article 11.

2.2 - Les installations classées nouvelles et les entreprises artisanales ou commerciales dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) à condition :

- qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, ...),
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

2.3. - L'extension des installations classées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les nuisances (odeurs, bruits, pollution, ...) ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

2.4. - En outre, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent règlement, son agrandissement par adjonction ou surélévation peut être autorisé même s'il ne respecte pas les dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 à condition :

- que la construction existante ne soit pas touchée par un emplacement réservé;
- que le projet respecte les exigences des articles 3, 4, 10, 11, 14 et 15 du règlement, sans empiéter dans les marges de recul observées par l'existant respectivement aux articles 6 et 7 ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher existante lorsqu'il ne consiste pas à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100 % de la surface de plancher existante lorsqu'il consiste à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important.

NOTA : la limite des 25 % ne s'applique qu'à la partie du projet située dans la zone du terrain frappée d'une interdiction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les projets respectent tous les articles du présent règlement.

**II – En outre, dans le secteur couvert par le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) identifié sur le document graphique par une trame spécifique (pièce 5), les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition qu’elles soient conformes au PPRI de la Charente.**

**III – En outre, dans le secteur inondable défini par le MNT avec des hauteurs d’eau inférieures à 1 mètre (similaire à la zone bleu du PPRI), reporté sur le document graphique par une trame spécifique (pièce 5), sont admis :**

**2.5.** - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions par augmentation d’emprise, lorsque des motifs d’ordre technique rendent impossible la surélévation de l’existant, pour quelque destination que ce soit à l’exception des constructions ayant vocation à héberger à titre temporaire ou permanent des personnes dont l’évacuation ou le relogement dans l’urgence est de nature à accroître les conséquences du risque (exemples d’activités non autorisées : hôpitaux, maisons de retraite, centre d’accueil de personnes à mobilité réduite), à condition que la sous-face du plancher bas se situe au-dessus de la cote de sécurité (la cote de sécurité correspond à la cote des plus hautes eaux connues majorée de 20 à 40 cm).

**2.6.** - Les travaux usuels d’entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document, leurs aménagements (aménagements internes, traitement des façades et réfection des toitures notamment) et leur réparation sauf s’ils augmentent sensiblement les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation notable de la population exposée par création de logements supplémentaires ;

**2.7.** - La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice, sous réserve d’assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. Si la construction n’est pas maintenue sur son emprise initiale, elle devra s’implanter sur une partie du terrain présentant une hauteur de submersion inférieure. Le plancher bas devra se situer au-dessus de la cote de sécurité.

**2.8.** - Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation, y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l’écoulement des eaux et la régulation des flux, à conditions de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;

**2.9.** - L’aménagement de parcs, de jardins, de stationnements collectifs, de terrains de sport ou de loisir, réalisés au niveau du terrain naturel dans la mesure où ces aménagements ne nuisent à l’écoulement ni au stockage des eaux, à condition que le matériel d’accompagnement soit démontable ;

**2.10.** - Les travaux de voirie et d’infrastructures publiques lorsqu’ils sont réalisés dans le cadre des réglementations en vigueur en matière d’infrastructure et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu’ils n’entravent pas l’écoulement des crues et n’aient pas pour effet d’aggraver les conséquences du risque (éventuellement par la mise en œuvre de mesures compensatoires) ;

**2.11.** - Les aménagements nécessaires à la réalisation de liaisons fluviales (quais, embarcadères, ...), à l’exclusion de toute construction, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l’écoulement, ni au stockage des eaux.

**2.12.** - Les clôtures.

**IV – En outre, dans le secteur inondable défini par le MNT avec des hauteurs d’eau supérieures à 1 mètre (similaire à la zone rouge du PPRI), reporté sur le document graphique par une trame spécifique (pièce 5), sont admis :**

**2.13** - les travaux usuels d’entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document, leurs aménagements (aménagements internes, traitement des façades et réfection des toitures notamment) et leur réparation sauf s’ils augmentent sensiblement les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation notable de la population exposée par création de logements supplémentaires;

**2.14** - la surélévation des constructions existantes à condition qu’elle ne conduise pas à une augmentation notable de la population exposée par création de logements supplémentaires;

**2.15** - l’extension mesurée des constructions existantes, par augmentation d’emprise, lorsque des



motifs d'ordre technique rendent impossible la surélévation de l'existant ;

à condition :

- que l'augmentation d'emprise, soit limitée à 25 % de l'emprise du bâtiment à agrandir (l'opération étant limitée à une seule fois),  
(que la nouvelle surface ainsi obtenue présente un plancher bas dont la sous face se situe au-dessus de la cote de sécurité <sup>1</sup>).
- 2.16 - la reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. Si la construction n'est pas maintenue sur son emprise initiale, elle devra s'implanter sur une partie du terrain présentant une hauteur de submersion inférieure. Le plancher bas devra se situer au dessus de la cote de sécurité.
- 2.17 - les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
- 2.18 - l'aménagement de parcs, jardins, de stationnements collectifs, de terrains de sport ou de loisirs réalisés sans exhaussement, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement ni au stockage des eaux, et à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable et à l'exclusion de toute construction ;
- 2.19. - les travaux de voirie et d'infrastructures publiques lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre des réglementations en vigueur en matière d'infrastructure et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour effet d'aggraver les conséquences du risque (éventuellement par la mise en œuvre de mesures compensatoires) ;
- 2.20. - la réalisation de passerelles à usage uniquement piétonnier nécessaires à la mise en œuvre d'un projet public sous réserve de la production d'une étude hydraulique fine, démontrant que le projet est globalement sans effet sur les conséquences du risque ;
- 2.21. - les aménagements nécessaires à la réalisation de liaisons fluviales (quais, embarcadères, ....) , à l'exclusion de toute construction, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement, ni au stockage des eaux.
- 2.22. - les clôtures ajourées, constituées de fils superposés espacés d'au moins 50 cm et tendus sur des supports espacés d'au moins 4 m ;
- 2.23. - l'extension des constructions techniques d'intérêt général, lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales (ex. : station d'épuration).

**V. En outre, pour les terrains concernés par le risque lié à l'ouvrage de transport de gaz, sont autorisés :**

- dans le secteur de danger grave (PEL), toute construction ou extension de construction existantes nécessaires au service public, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3,
- dans le secteur de danger très grave (ELS), toute construction ou extension de construction existantes nécessaires au service public, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes.

---

## ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

---

Accès

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. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 m.

---

<sup>1</sup> La cote de sécurité correspond à la cote des plus hautes eaux connues majorée de 20 à 40 cm.

3.3 - Les accès à la voie publique : des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés.

3.4 - 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

3.5 - 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.

3.6 - 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 UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### Eau potable :

4.1 - Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau 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 :

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.

4.4 - En l'absence de réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

#### Eaux pluviales :

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront préférentiellement traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après rétention provisoire sur l'assiette du projet. Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements. Tout fossé ou cours d'eau doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière.

#### Autres réseaux

4.7 - 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.

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

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 et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

---

## **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

5.1 – Non réglementé.

---

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1 - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment.

6.2 - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent :

- L'implantation du bâtiment principal,
- Ainsi que l'ensemble des articles du présent règlement, et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade.

6.3 - Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- La continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës : dans ce cas, la hauteur minimale du mur est fixée à 2 m ;
- La construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée en retrait ;

6.4. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Elles pourront être implantées en retrait de l'alignement à condition que leur surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

---

## **ARTICLE UB 7 – 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 sur limite mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,5 m sur la parcelle voisine ; dans le cas où elles s'adossent à des constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 m situées sur la parcelle voisine, elles ne pourront pas en excéder leur hauteur.
- pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 – Pour les piscines, une implantation dans la bande de 0 à 3 m est autorisée.

---

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

---

8.1. - Non réglementé

---

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

---

9.1 - Non réglementé.

---

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Définition :

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 faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions 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, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

---

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

11.1 - Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être conformes avec le règlement de la ZPPAUP ou du document en tenant lieu (AVAP).

### **11.2 - Energies renouvelables**

Sont admis l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux (par exemple, bois) ou procédés de construction permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (par exemple, toiture végétalisée) ou la production d'énergie renouvelable (par exemple : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques) correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

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

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

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

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran pourra être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :

Les panneaux solaires sont à proscrire lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe sur des édifices remarquables. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.

Sur des bâtiments ordinaires, l'installation de panneaux solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordiale tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

Les petites annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent aux tuiles ou aux ardoises en place.

La structure compartimentée de la véranda se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Les panneaux solaires sont à proscrire sur les versants visibles depuis l'espace public

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la tuile est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

11.3 Sont interdits pour le bâti ancien :

- l'utilisation du PVC pour les menuiseries,
- les volets roulants,
- les tuiles mécaniques à emboîtement pour couverture.

---

## **ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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 d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...),
- 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...).

L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce, est limitée à une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

---

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places.

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation, 10 % minimum de cette surface 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). Ces 10 % d'espaces verts peuvent intégrer des aires de jeux et des espaces non imperméabilisés nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

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

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

13.5. - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

---

## **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## ZONE URBAINE UC

### Caractère et vocation de la zone

La zone UC correspond aux secteurs d'urbanisation contemporaine, à caractère d'habitat, de commerces, services et activités complémentaires de l'habitat.

Objectif :

- Favoriser la constitution d'un cadre de vie de qualité et agréable accompagnant l'habitat et les services.

Sur les terrains concernés par les canalisations de transport de gaz haute pression et leurs zones de danger, tout projet d'occupation ou d'utilisation des sols devra faire l'objet d'une information auprès de GRT Gaz – Région Centre Atlantique.

---

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**1.1.** – Sont interdites les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

**1.2.** - Les constructions et installations nouvelles destinées à l'activité agricole,

**1.3.** - Les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone.

**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.

Cette restriction s'applique à tous les établissements comportant ou non des installations classées.

**1.5.** - Le stationnement des caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

**1.6.** – Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobile home).

**1.7.** - Le camping sous toutes ses formes

---

### **ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Dans la zone UC sont autorisées les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1 et sous réserve des conditions énumérées ci-dessous.

**I – Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1** - 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 du respect de l'article 11.

**2.2** - L'extension des installations classées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;

- qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les nuisances (odeurs, bruits, pollution, ...) ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

**2.3.** - En outre, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent règlement, son agrandissement par adjonction ou surélévation peut être autorisé même s'il ne respecte pas les dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 à condition :

- que la construction existante ne soit pas touchée par un emplacement réservé;
- que le projet respecte les exigences des articles 3, 4, 10, 11, 14 et 15 du règlement, sans empiéter dans les marges de recul observées par l'existant respectivement aux articles 6 et 7 ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher existante lorsqu'il ne consiste pas à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100 % de la surface de plancher existante lorsqu'il consiste à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important.

NOTA : la limite des 25 % ne s'applique qu'à la partie du projet située dans la zone du terrain frappée d'une interdiction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les projets respectent tous les articles du présent règlement.

**II. En outre, pour les terrains concernés par le risque lié à l'ouvrage de transport de gaz, sont autorisés :**

- dans le secteur de danger grave (PEL), toute construction ou extension de construction existantes nécessaires au service public, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3,

- dans le secteur de danger très grave (ELS), toute construction ou extension de construction existantes nécessaires au service public, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes.

---

## ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

---

### Accès

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. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 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 batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés.

3.5 - 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

3.6 - 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.



3.7 - 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 UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### Eau potable :

4.1 - Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau 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 :

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.

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

### Eaux pluviales :

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront préférentiellement traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après rétention provisoire sur l'assiette du projet. Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements. Tout fossé ou cours d'eau doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière.

### Autres réseaux

4.6 - 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.

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

4.8 - 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 UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

5.1 – Non réglementé.

---

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

---

6.1 - En l'absence d'indications graphiques, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

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

- 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.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (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.

6.3. Sur les parcelles AM118 et 119 aux Chabannes, les constructions devront respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport à la rue du Général Leclerc.

---

## ARTICLE UC 7 – 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 sur limite mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 8 m sur la parcelle voisine ; dans le cas où elles s'adossent à des constructions d'une hauteur supérieure à 8 m situées sur la parcelle voisine, elles ne pourront pas en excéder leur hauteur.
- pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (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.

7.3 – Pour les piscines, une implantation dans la bande de 0 à 3 m est autorisée.

---

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

---

8.1. - Non réglementé

---

## ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

---

DEFINITION :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 – La surface de l'emprise totale des constructions doit rester inférieure à 60 % de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise des constructions n'est pas réglementée.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

---

## ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### Définition :

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 faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 m pour les habitations collectives,

- 8 m pour les habitations individuelles et les autres constructions autorisées dans la zone.

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Toutefois, en cas de travaux, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

---

## ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### GENERALITES

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 et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'INSPIRATION TRADITIONNELLE

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

#### ***Couvertures***

11.1 - Les couvertures des constructions doivent présenter l'aspect des tuiles "canal" ou similaires de teintes naturelles claires disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %. Des dérogations sont possibles pour la couverture des piscines et des vérandas.

11.2 - L'implantation des constructions recherchera la meilleure orientation possible des façades par rapport à l'ensoleillement.

#### ***Façades***

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

#### ***Epidermes***

11.4 – Le parement extérieur pourra être réalisé en pierre du pays ou enduit. Les enduits seront de type mortier de Chaux Aérienne Eteinte pour le Bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, blanc cassé. Les parements moellons seront enduits et non jointoyés.

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

#### ***Couleurs des menuiseries***

11.6 - Le nombre de couleurs est limité à deux.

### CONSTRUCTIONS D'INSPIRATION CONTEMPORAINE OU BIOCLIMATIQUE

11.7 Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou bioclimatique, les prescriptions du paragraphe "constructions nouvelles d'inspiration traditionnelle " 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.

### 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.

### CLOTURES

11.9 - En limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.10 - Sur limite publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique,
- les murs traditionnels en pierre ou enduits dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 2 m.

### ENERGIES RENOUVELABLES

Sont admis l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux (par exemple, bois) ou procédés de construction permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (par exemple, toiture végétalisée) ou la production d'énergie renouvelable (par exemple : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques) correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

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

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

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

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran pourra être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

#### **Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :**

Les panneaux solaires sont à proscrire lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe sur des édifices remarquables. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.

Sur des bâtiments ordinaires, l'installation de panneaux solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordiale tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la

façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

Les petites annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent aux tuiles ou aux ardoises en place.

La structure compartimentée de la véranda se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la tuile est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

---

## **ARTICLE UC 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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 d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...),
- 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...).

L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce, est limitée à une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

---

## **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

13.1 - Les surfaces réservées au 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 % minimum de cette surface 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). Ces 10 % d'espaces verts peuvent intégrer des aires de jeux et des espaces non imperméabilisés nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé 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 éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.6 - En application de l'article L123.1.5.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés.

---

**ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## ZONE URBAINE UD

### Caractère et vocation de la zone

La zone UD correspond aux secteurs d'urbanisation contemporaine peu dense, essentiellement à caractère d'habitat.

Objectif :

- Favoriser la constitution d'un cadre de vie de qualité et agréable accompagnant l'habitat.

Cette zone comprend un secteur UDp inclus dans le périmètre de la ZPPAUP, où s'imposent les mesures de protection qui y sont édictées.

De plus, elle comprend deux secteurs soumis au risque d'inondations :

- Un secteur couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) : à l'intérieur de ce périmètre identifié sur le document graphique par une trame spécifique (pièce 5), les autorisations et occupations du sol seront autorisées sous réserve qu'elles soient conformes au PPRI.
- Un secteur couvert par le risque d'inondation défini par le MNT avec des hauteurs d'eau **supérieures** à 1 mètre : à l'intérieur de ce périmètre identifié sur le document graphique par une troisième trame spécifique (pièce 5), s'appliquent des dispositions particulières similaires au règlement applicable pour la zone rouge du PPRI.

Dans les secteurs concernés par la servitude d'utilité publique relative au périmètre de protection du Captage de la Touche, il conviendra de consulter et de se conformer au règlement figurant dans l'arrêté préfectoral du 15 avril 2011 (annexé dans la pièce 6.3.1 du dossier de PLU).

---

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**1.1.** – Sont interdites les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

**1.2.** - Les constructions et installations nouvelles destinées à l'activité agricole,

**1.3.** - Les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone.

**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.

Cette restriction s'applique à tous les établissements comportant ou non des installations classées.

**1.5.** - Le stationnement des caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

**1.6.** - Le caravaning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobile home).

**1.7.** - Le camping sous toutes ses formes

**1.8** – En outre, dans le secteur couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) identifié sur le document graphique par une trame spécifique (pièce 5), est interdite toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas conforme au PPRI de la Charente.

**1.9** – En outre, dans le secteur inondable défini par le MNT et reportés sur le document graphique par une autre trame spécifique (pièce 5), sont interdites toute occupation ou utilisation du sol non visée à l'article 2.

---

## ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Dans la zone UD sont autorisées les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1 et sous réserve des conditions énumérées ci-dessous.

### **I – Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1** - 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 du respect de l'article 11.

**2.2** - L'extension des installations classées à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les nuisances (odeurs, bruits, pollution, ...) ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

**2.3.** - En outre, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent règlement, son agrandissement par adjonction ou surélévation peut être autorisé même s'il ne respecte pas les dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 à condition :

- que la construction existante ne soit pas touchée par un emplacement réservé;
- que le projet respecte les exigences des articles 3, 4, 10, 11, 14 et 15 du règlement, sans empiéter dans les marges de recul observées par l'existant respectivement aux articles 6 et 7 ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher existante lorsqu'il ne consiste pas à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100 % de la surface de plancher existante lorsqu'il consiste à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important.

NOTA : la limite des 25 % ne s'applique qu'à la partie du projet située dans la zone du terrain frappée d'une interdiction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les projets respectent tous les articles du présent règlement.

**II – En outre, dans le secteur couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) identifié sur le document graphique par une trame spécifique (pièce 5), les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition qu'elles soient conformes au PPRI de la Charente.**

**III – En outre, dans le secteur inondable défini par le MNT avec des hauteurs d'eau supérieures à 1 mètre (similaire à la zone rouge du PPRI), reporté sur le document graphique par une trame spécifique (pièce 5), sont admis :**

2.4 - les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document, leurs aménagements (aménagements internes, traitement des façades et réfection des toitures notamment) et leur réparation sauf s'ils augmentent sensiblement les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation notable de la population exposée par création de logements supplémentaires;

2.5 - la surélévation des constructions existantes à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation notable de la population exposée par création de logements supplémentaires;

2.6 - l'extension mesurée des constructions existantes, par augmentation d'emprise, lorsque des motifs d'ordre technique rendent impossible la surélévation de l'existant ;



à condition :

- que l'augmentation d'emprise, soit limitée à 25 % de l'emprise du bâtiment à agrandir (l'opération étant limitée à une seule fois),

(que la nouvelle surface ainsi obtenue présente un plancher bas dont la sous face se situe au-dessus de la cote de sécurité<sup>2</sup>).

2.7 - la reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. Si la construction n'est pas maintenue sur son emprise initiale, elle devra s'implanter sur une partie du terrain présentant une hauteur de submersion inférieure. Le plancher bas devra se situer au dessus de la cote de sécurité.

2.8 - les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;

2.9 - l'aménagement de parcs, jardins, de stationnements collectifs, de terrains de sport ou de loisirs réalisés sans exhaussement, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement ni au stockage des eaux, et à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable et à l'exclusion de toute construction ;

2.10. - les travaux de voirie et d'infrastructures publiques lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre des réglementations en vigueur en matière d'infrastructure et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour effet d'aggraver les conséquences du risque (éventuellement par la mise en œuvre de mesures compensatoires) ;

2.11. - la réalisation de passerelles à usage uniquement piétonnier nécessaires à la mise en œuvre d'un projet public sous réserve de la production d'une étude hydraulique fine, démontrant que le projet est globalement sans effet sur les conséquences du risque ;

2.12. - les aménagements nécessaires à la réalisation de liaisons fluviales (quais, embarcadères, ...) , à l'exclusion de toute construction, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement, ni au stockage des eaux.

2.13. - les clôtures ajourées, constituées de fils superposés espacés d'au moins 50 cm et tendus sur des supports espacés d'au moins 4 m ;

2.14. - l'extension des constructions techniques d'intérêt général, lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales (ex. : station d'épuration).

---

## **ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### Accès

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. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 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 batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés.

3.5 - 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

3.6 - 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.

3.7 - 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.

---

<sup>2</sup> La cote de sécurité correspond à la cote des plus hautes eaux connues majorée de 20 à 40 cm.

---

## ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### Eau potable :

4.1 - Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau 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 :

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.

4.4 - En l'absence de réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

### Eaux pluviales :

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront préférentiellement traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après rétention provisoire sur l'assiette du projet. Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

Tout fossé ou cours d'eau doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière.

### Autres réseaux

4.7 - 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.

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

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 et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

---

## ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

5.1 – Non réglementé.

---

## **ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1 - En l'absence d'indications graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Dans les secteurs portant l'indice « p », cette marge de recul est fixée à 6 m minimum de l'alignement.

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

- 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.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (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 UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans les secteurs portant l'indice « p », cette marge de recul est fixée à 4 m minimum des limites.

7.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (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.

7.3 – Pour les piscines, une implantation dans la bande de 0 à 3 m est autorisée.

---

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

---

8.1. - Non réglementé

---

## **ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL**

---

DEFINITION :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 – L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

---

## **ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Définition:

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 faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 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, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

---

## ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

GENERALITES

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 et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Dans les secteurs portant un indice « p », Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être conformes avec le règlement de la ZPPAUP ou du document en tenant lieu (AVAP).

CONSTRUCTIONS ANCIENNES EXISTANTES

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*

11.1 - Les couvertures des constructions doivent présenter l'aspect des tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %.

11.2 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

*Façades*

11.3 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.4 - Les menuiseries seront placées à un minimum de 22 cm du nu de la façade.

*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 ou mortier de Chaux Aérienne Eteinte pour le Bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion de ciment, finition taloché, brossé ou gratté.

11.7 - Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

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

*Couleurs*

11.9 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

11.10 - Le nombre de couleurs est limité à deux.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'INSPIRATION TRADITIONNELLE

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

*Couvertures*

11.11 – Différents matériaux pourront être admis : tuiles en terre cuite (canal, plate, mécanique, etc...)

ardoise, zinc, etc...) dans la mesure où ils sont mis en œuvre conformément aux règles de l'art qui les concernent (pente...)

11.12 - L'implantation des constructions recherchera la meilleure orientation possible des façades par rapport à l'ensoleillement.

#### *Façades*

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

#### *Epidermes*

11.14 – Le parement extérieur pourra être réalisé en pierre du pays ou enduit. Les enduits seront de type mortier de Chaux Aérienne Eteinte pour le Bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, blanc cassé. Les parements moellons seront enduits et non jointoyés.

11.15 - Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

#### *Couleurs des menuiseries*

11.16 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

11.17 - Le nombre de couleurs est limité à deux.

### CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'INSPIRATION CONTEMPORAINE OU BIOCLIMATIQUE

11.18 - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou bioclimatique, les prescriptions du paragraphe "constructions nouvelles d'inspiration traditionnelle" 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.

### BATIMENTS ANNEXES

11.19 - 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.

### CLOTURES

11.20 - 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.

11.21 – En limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2.5 m. Lorsqu'ils existent, les murs en pierre existants doivent être conservés.

11.22 - Sur limite publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives n'excédant pas 2.5 m de hauteur éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique,
- les murs traditionnels en pierre ou enduits dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 2.5 m.

### ENERGIES RENOUVELABLES

Sont admis l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux (par exemple, bois) ou procédés de construction permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (par exemple, toiture végétalisée) ou la production d'énergie renouvelable (par exemple : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques) correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

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

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les

capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

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

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran pourra être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :

Les panneaux solaires sont à proscrire lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe sur des édifices remarquables. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.

Sur des bâtiments ordinaires, l'installation de panneaux solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordiale tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

Les petites annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent aux tuiles ou aux ardoises en place.

La structure compartimentée de la véranda se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la tuile est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

---

## **ARTICLE UD 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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 d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...),
- 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...).

L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce, est limitée à une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

---

## **ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

13.1 - Les surfaces réservées au 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 % minimum de cette surface 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). Ces 10 % d'espaces verts peuvent intégrer des aires de jeux et des espaces non imperméabilisés nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé 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 éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.6. Un coefficient d'espaces verts est applicable sur chaque terrain d'assiette d'une construction. Il est fixé à 25 % de la surface du terrain.

13.7. - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.8 - En application de l'article L123.1.5.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés.

---

## **ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **ZONE URBAINE UE**

Caractéristiques de la zone :

Zone essentiellement destinée aux installations et activités sportives et de loisirs ainsi qu'aux équipements publics et collectifs.

Elle comprend un secteur UEp, compris dans la ZPPAUP où s'imposent les mesures de protection qui y sont édictées.

Sur les terrains concernés par les canalisations de transport de gaz haute pression et leurs zones de danger, tout projet d'occupation ou d'utilisation des sols devra faire l'objet d'une information auprès de GRT Gaz – Région Centre Atlantique.

---

### **ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

**1.2.** – Les constructions nouvelles à usage agricole, artisanal, industriel ou commercial.

**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.

Cette restriction s'applique à tous les établissements comportant ou non des installations classées.

**1.4.** - Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

**1.5.** - Le stationnement des caravanes isolées.

**1.6.** - Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobile home).

**1.7.** Le camping sous toutes ses formes

**1.8.** – Sont interdites les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

---

### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Dans la zone UE sont autorisées les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1 et sous réserve des conditions énumérées ci-dessous.

**2.1** - La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre sous réserve du respect de l'article 11.

**2.2** - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle.

**2.3** - Les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées aux activités sportives et de loisirs, et celles qui sont nécessaires au gardiennage des diverses installations.



## 2.4 – Les constructions et installations d'intérêt collectif.

2.5. - En outre, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent règlement, son agrandissement par adjonction ou surélévation peut être autorisé même s'il ne respecte pas les dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 à condition :

- que la construction existante ne soit pas touchée par un emplacement réservé ;
- que le projet respecte les exigences des articles 3, 4, 10, 11, 14 et 15 du règlement, sans empiéter dans les marges de recul observées par l'existant respectivement aux articles 6 et 7 ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher existante lorsqu'il ne consiste pas à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100 % de la surface de plancher existante lorsqu'il consiste à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important.

NOTA : la limite des 25 % ne s'applique qu'à la partie du projet située dans la zone du terrain frappée d'une interdiction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les projets respectent tous les articles du présent règlement.

**2.6. En outre, pour les terrains concernés par le risque lié à l'ouvrage de transport de gaz, sont autorisés :**

- dans le secteur de danger grave (PEL), toute construction ou extension de construction existantes nécessaires au service public, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public relevant des catégories<sup>1</sup> à 3,
- dans le secteur de danger très grave (ELS), toute construction ou extension de construction existantes nécessaires au service public, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes.

---

## ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

---

### Accès

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 - 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.

### Voirie

3.3 - 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.

3.4 - 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 UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### Eau potable :

4.1 - Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau 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 :

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.

4.4 - 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 pré-traitement.

### Eaux pluviales :

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront préférentiellement traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après rétention provisoire sur l'assiette du projet. Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements. Tout fossé ou cours d'eau doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière.

### Autres réseaux :

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

4.7 - 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.

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

---

## ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

5.1. - Non réglementé

---

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1 - En l'absence d'indications graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

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

---

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimum égale à la moitié de la hauteur maximum de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Toutefois, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (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.

7.3. Une dérogation est possible pour les extensions des constructions existantes implantées en limite séparative.

---

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

---

8.1. - Non réglementé

---

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

---

9.1. - Non réglementé

---

## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR 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 faîtage.

10.2 –La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m.

---

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le secteur portant un indice « p », Les constructions et installations autorisées dans la zone

doivent être conformes avec le règlement de la ZPPAUP ou du document en tenant lieu (AVAP).

---

## **ARTICLE UE 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

---

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

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

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

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

---

## **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## ZONE URBAINE UX

Caractéristiques de la zone :

La zone UX est destinée à accueillir des activités économiques, ainsi que des dépôts et installations publiques ou privées.

Objectifs :

- créer un cadre naturel agréable participant à la diminution des risques et nuisances dus aux activités qui sont implantées là.

Sur les terrains concernés par les canalisations de transport de gaz haute pression et leurs zones de danger, tout projet d'occupation ou d'utilisation des sols devra faire l'objet d'une information auprès de GRT Gaz – Région Centre Atlantique.

Dans les secteurs concernés par la servitude d'utilité publique relative au périmètre de protection du Captage de la Touche, il conviendra de consulter et de se conformer au règlement figurant dans l'arrêté préfectoral du 15 avril 2011 (annexé dans la pièce 6.3.1 du dossier de PLU).

---

### ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

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

1.2 - Les bâtiments d'exploitation agricole.

1.3 – Les occupations du sol susceptibles de créer des nuisances telles que

- dépôt de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- dépôts sauvages de ferraille, de déchets de toute nature et de véhicules accidentés ou usagés.

1.4 - Les carrières et gravières.

1.5 - Les terrains de camping et de caravanning

1.6. - le camping sous toutes ses formes

1.7. **Dans les secteurs de danger très grave (ELS) et de danger grave (PEL), concernés par le risque lié à l'ouvrage de transport de gaz**, les constructions classées « immeubles de grande hauteur » sont interdites.

1.8. – Sont interdites les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

---

### ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Dans la zone UX sont autorisées les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1 et sous réserve des conditions énumérées ci-dessous.

2.1 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle.

Les locaux d'habitation devront être obligatoirement inclus à l'un des bâtiments d'activités.

**2.2** - 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 du respect de l'article 11.

**2.3** - Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes. **Enfin, elles doivent veiller à s'implanter à 100 m au moins de toute habitation.**

**2.4** - Les occupations du sol telles que dépôts de ferraille nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

**2.5**- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone,

**2.6.-** En outre, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent règlement, son agrandissement par adjonction ou surélévation peut être autorisé même s'il ne respecte pas les dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 à condition :

- que la construction existante ne soit pas touchée par un emplacement réservé ;
- que le projet respecte les exigences des articles 3, 4, 10, 11, 14 et 15 du règlement, sans empiéter dans les marges de recul observées par l'existant respectivement aux articles 6 et 7 ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher existante lorsqu'il ne consiste pas à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100 % de la surface de plancher existante lorsqu'il consiste à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important.

NOTA : la limite des 25 % ne s'applique qu'à la partie du projet située dans la zone du terrain frappée d'une interdiction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les projets respectent tous les articles du présent règlement.

**2.7. En outre, pour les terrains concernés par le risque lié à l'ouvrage de transport de gaz, sont autorisés :**

- dans le secteur de danger grave (PEL), toute construction ou extension de construction existantes nécessaires au service public, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3,
- dans le secteur de danger très grave (ELS), toute construction ou extension de construction existantes nécessaires au service public, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes.

---

## ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

---

### Accès

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 ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

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 - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant 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.

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

---

## **ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### Eau potable :

4.1 - Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau 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 :

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.

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

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

### Eaux pluviales :

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront préférentiellement traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après rétention provisoire sur l'assiette du projet. Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements. Tout fossé ou cours d'eau doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière.

### Autres réseaux

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

4.8 - 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.

4.9 - 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 et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

---

## **ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

5.1. - Non réglementé

---

## **ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

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

**6.1.** Les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de l'alignement.

**6.2** - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...) dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà des retraits fixés ci-dessus.

**6.3.** Dans tous les cas, les constructions devront respecter les orientations d'aménagement, notamment en respectant une marge de recul pour la réalisation de tampons boisés dont la largeur variable est indiquée dans les orientations d'aménagement.

---

## **ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1** - Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives lorsque cette limite séparative est une limite de la zone UX avec une zone autre qu'une zone 1AUx. Dans certains cas, les constructions devront respecter une marge de recul pour la réalisation de tampons boisés dont la largeur variable et la localisation sont indiquées dans les orientations d'aménagement.

Une implantation en limite séparative est autorisée dans les autres cas, sous réserve qu'elle ne remette pas en cause la défense incendie des constructions.

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

**7.3** - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (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 UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

8.1. - Non réglementé

---

## **ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL**

---

9.1.- Non réglementé

---

## **ARTICLE UX 10 – HAUTEUR 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 d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

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 ...).

10.3 – Conformément à l'article UX1, **dans les secteurs de danger très grave (ELS) et de danger grave (PEL), concernés par le risque lié à l'ouvrage de transport de gaz**, les constructions classées « immeubles de grande hauteur » sont interdites.

---

## ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### GENERALITES

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.

### CONSTRUCTIONS NOUVELLES

#### ***Volume***

11.1 - Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

#### ***Couvertures***

11.2 - Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

#### ***Façades***

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

#### ***Epidermes***

11.4 - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : par exemple, 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 seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

#### ***Couleurs***

11.5 - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie sauf en cas de charte graphique contraire propre à certaines enseignes.

Ainsi, il est nécessaire d'exclure le blanc 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 (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.

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

---

## **ARTICLE UX 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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 - L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce, est limitée à une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

---

## **ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

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

13.6 - En application de l'article L123.1.5.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être autorisée si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager ou pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés en s'inspirant de la palette végétale annexée au présent règlement.

---

## **ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## ZONE URBAINE UXa

Caractéristiques de la zone :

La zone UXa recouvre les terrains appartenant à la Protection Civile. Elle est destinée à accueillir des activités ainsi que les dépôts et installations liés à la Protection civile.

---

### ARTICLE UXa1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol non visée à l'article 2.

---

### ARTICLE UXa 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Ne sont autorisés les constructions et installations que si elles sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité existante :

**2.1** - Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle.

Les locaux d'habitation devront être obligatoirement inclus à l'un des bâtiments d'activités.

**2.2** - 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 du respect de l'article 11.

**2.3** - Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes. **Enfin, elles doivent veiller à s'implanter à 100 m au moins de toute habitation.**

**2.4**- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisées dans la zone,

**2.5.-** En outre, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent règlement, son agrandissement par adjonction ou surélévation peut être autorisé même s'il ne respecte pas les dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 12 et 13 à condition :

- que la construction existante ne soit pas touchée par un emplacement réservé ;
- que le projet respecte les exigences des articles 3, 4, 10, 11, 14 et 15 du règlement, sans empiéter dans les marges de recul observées par l'existant respectivement aux articles 6 et 7 ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher existante lorsqu'il ne consiste pas à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100 % de la surface de plancher existante lorsqu'il consiste à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important.

NOTA : la limite des 25 % ne s'applique qu'à la partie du projet située dans la zone du terrain frappée d'une interdiction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les projets respectent tous les articles du présent règlement.

---

## ARTICLE UXa 3 – ACCES ET VOIRIE

---

### Accès

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 ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

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 - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant 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.

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

---

## ARTICLE UXa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### Eau potable :

4.1 - Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau 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 :

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.

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

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

### Eaux pluviales :

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront préférentiellement traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré)

après rétention provisoire sur l'assiette du projet. Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements. Tout fossé ou cours d'eau doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière.

#### Autres réseaux

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

4.8 - 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.

4.9 - 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 et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

---

## **ARTICLE UXa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

5.1. - Non réglementé

---

## **ARTICLE UXa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

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

**6.1.** Les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de l'alignement.

**6.2** - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...) dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà des retraits fixés ci-dessus.

---

## **ARTICLE UXa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1 - Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives lorsque cette limite séparative est une limite de la zone UX avec une zone autre qu'une zone 1AUx.

Une implantation en limite séparative est autorisée dans les autres cas, sous réserve qu'elle ne remette pas en cause la défense incendie des constructions.

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

7.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (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 UXa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

8.1. - Non réglementé

---

## ARTICLE UXa 9 – EMPRISE AU SOL

---

9.1.- Non réglementé

---

## ARTICLE UXa 10 – HAUTEUR 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 d'une construction ne doit pas excéder 12 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 ...).

---

## ARTICLE UXa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

GENERALITES

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.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

**Volume**

11.1 - Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

**Couvertures**

11.2 - Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

**Façades**

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

**Epidermes**

11.4 - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : par exemple, 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 seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

**Couleurs**

11.5 - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie sauf en cas de charte graphique contraire propre à certaines enseignes.

Ainsi, il est nécessaire d'exclure le blanc 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 (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.

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

---

## **ARTICLE UXa 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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 - L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce, est limitée à une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

---

## **ARTICLE UXa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

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

---

## **ARTICLE UXa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **ZONE A URBANISER 1AU**

### **Caractère et vocation de la zone**

Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation avec pour vocation principale des habitations et les services et équipements qui sont compatibles avec la vocation principale de la zone.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Cette zone est donc ouverte à l'urbanisation.

---

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**1.1.** – Sont interdites les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

**1.2.** - Les constructions et installations nouvelles destinées à l'activité agricole,

**1.3.** - Les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone.

**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.

Cette restriction s'applique à tous les établissements comportant ou non des installations classées.

**1.5.** - Le stationnement des caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

**1.6.** – Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobile home).

**1.7.** - Le camping sous toutes ses formes

---

### **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont admises dans la zone 1AU à **condition de faire partie d'une opération d'ensemble et de respecter les orientations d'aménagement.**

Les constructions isolées sont admises à condition qu'elles constituent des constructions annexes (par exemple, garages, abris de jardin, piscines, etc...)

L'extension des constructions existantes dans la zone est admise à condition que la surface de plancher n'excède pas 50 % de la surface du bâtiment initial.

---

### **ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE**

---

#### Accès

**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. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 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 batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés.

3.5 - 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

3.6 - 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.

3.7 - 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.

**3.8 – Les voies nouvelles devront respecter la trame de voirie figurant dans les orientations d'aménagement.**

---

## ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### Eau potable :

4.1 - Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau 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 :

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.

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

#### Eaux pluviales :

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront préférentiellement traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après rétention provisoire sur l'assiette du projet. Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

Tout fossé ou cours d'eau doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière.

#### Autres réseaux

4.6 - 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.

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

4.8 - 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 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

5.1 – Non réglementé.

---

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

---

6.1 - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. Lorsqu'elles ne sont pas à l'alignement, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.2 - A 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 équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (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.

6.3. Les règles édictées aux paragraphes 6.1 et 6.2 ci-dessus sont applicables à chaque lot ou division de propriété, à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée (construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance).

---

### **ARTICLE 1AU 7 – 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 sur limite mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 8 m sur la parcelle voisine ; dans le cas où elles s'adossent à des constructions d'une hauteur supérieure à 8 m situées sur la parcelle voisine, elles ne pourront pas en excéder leur hauteur.
- pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (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.

7.3 – Pour les piscines, une implantation dans la bande de 0 à 3 m est autorisée.

7.4.. Les règles édictées aux paragraphes 7.1,7.2 et 7.3 ci-dessus sont applicables à chaque lot ou division de propriété, à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée (construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance).

---

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

---

8.1. - Non réglementé

---

## ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

---

DEFINITION :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 – La surface de l'emprise totale des constructions doit rester inférieure à 60 % de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise des constructions n'est pas réglementée.

9.2 - **Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.**

---

## ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Définition :

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 faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 m pour les habitations collectives,
- 8 m pour les habitations individuelles et les autres constructions autorisées dans la zone.

---

## ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

GENERALITES

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 et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'INSPIRATION TRADITIONNELLE

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

**Couvertures**

11.1 - Les couvertures des constructions doivent présenter l'aspect des tuiles "canal" ou similaires de teintes naturelles claires disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %. Des dérogations sont possibles pour la couverture des piscines et des vérandas.

11.2 - L'implantation des constructions recherchera la meilleure orientation possible des façades par rapport à l'ensoleillement.

### ***Façades***

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

### ***Epidermes***

11.4 – Le parement extérieur pourra être réalisé en pierre du pays ou enduit. Les enduits seront de type mortier de Chaux Aérienne Eteinte pour le Bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, blanc cassé. Les parements moellons seront enduits et non jointoyés.

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

### ***Couleurs des menuiseries***

11.6 - Le nombre de couleurs est limité à deux.

## CONSTRUCTIONS D'INSPIRATION CONTEMPORAINE OU BIOCLIMATIQUE

11.7 Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou bioclimatique, les prescriptions du paragraphe "constructions nouvelles d'inspiration traditionnelle " 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.

## 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.

## CLOTURES

11.9 – En limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.10 - Sur limite publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique,
- les murs traditionnels en pierre ou enduits dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 2 m.

**11.11 – Pour les clôtures maçonnées ou grillagées, des ouvertures de 15cm x 15cm seront réalisées au niveau du sol tous les 5 mètres, non grillagées.**

## ENERGIES RENOUVELABLES

Sont admis l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux (par exemple, bois) ou procédés de construction permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (par exemple, toiture végétalisée) ou la production d'énergie renouvelable (par exemple : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques) correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

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

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

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

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran pourra être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

**Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :**

Les panneaux solaires sont à proscrire lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe sur des édifices remarquables. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.

Sur des bâtiments ordinaires, l'installation de panneaux solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordiale tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

Les petites annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent aux tuiles ou aux ardoises en place.

La structure compartimentée de la véranda se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la tuile est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

---

## **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce, est limitée à une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

---

## **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

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

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation, 15 % minimum de la surface de l'opération 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).

Ces 15 % d'espaces verts peuvent intégrer des aires de jeux et des espaces non imperméabilisés nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé 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 éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

**13.6 – les opérations d'ensemble devront respecter les principes de trame verte figurant dans les orientations d'aménagement.**

**Elles devront accorder une attention particulière aux franges urbaines. Elles devront respecter les principes d'aménagement fixés dans les orientations d'aménagement.**

13.7. En application de l'article L123.1.5.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés.

---

## ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

Il n'est pas fixé de COS.

## ZONE A URBANISER 1AUa

### Caractère et vocation de la zone

Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation avec pour vocation principale des habitations et les services et équipements qui sont compatibles avec la vocation principale de la zone.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Cette zone est donc ouverte à l'urbanisation.

La zone 1AUa correspond à un secteur d'extension urbaine au lieu-dit le Plantier Saint-Cybard avec des dispositions particulières en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur et d'espaces verts. Ces dispositions visent à insérer le quartier dans son environnement urbain en reprenant les dispositions spécifiques des quartiers classés en zone UD.

---

### ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**1.1.** – Sont interdites les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

**1.2.** - Les constructions et installations nouvelles destinées à l'activité agricole,

**1.3.** - Les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone.

**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.

Cette restriction s'applique à tous les établissements comportant ou non des installations classées.

**1.5.** - Le stationnement des caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

**1.6.** – Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobile home).

**1.7.** - Le camping sous toutes ses formes

---

### ARTICLE 1AUa 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont admises dans la zone 1AUa à **condition de faire partie d'une opération d'ensemble et de respecter les orientations d'aménagement.**

Les constructions isolées sont admises à condition qu'elles constituent des constructions annexes (par exemple, garages, abris de jardin, piscines, etc...)

L'extension des constructions existantes dans la zone est admise à condition que la surface de plancher n'excède pas 50 % de la surface du bâtiment initial.

---

## ARTICLE 1AUa3 – ACCES ET VOIRIE

---

### Accès

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. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 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 batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés.

3.5 - 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

3.6 - 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.

3.7 - 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.

**3.8 – Les voies nouvelles devront respecter la trame de voirie figurant dans les orientations d'aménagement.**

---

## ARTICLE 1AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### Eau potable :

4.1 - Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau 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 :

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.

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

### Eaux pluviales :

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront préférentiellement traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur



la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après rétention provisoire sur l'assiette du projet. Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements. Tout fossé ou cours d'eau doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière.

#### Autres réseaux

4.6 - 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.

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

4.8 - 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 1AUa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

5.1 – Non réglementé.

---

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

---

6.1 - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. Lorsqu'elles ne sont pas à l'alignement, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.2 - A 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 équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (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.

6.3. Les règles édictées aux paragraphes 6.1 et 6.2 ci-dessus sont applicables à chaque lot ou division de propriété, à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée (construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance).

6.4. Dans tous les cas, les constructions devront respecter une marge de recul de 10 m minimum par rapport à la rue des Chabannes.

---

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

---

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (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.

7.3 – Pour les piscines, une implantation dans la bande de 0 à 3 m est autorisée.

7.4.. Les règles édictées aux paragraphes 7.1,7.2 et 7.3 ci-dessus sont applicables à chaque lot ou division de propriété, à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée (construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en

propriété ou en jouissance).

---

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

---

8.1. - Non réglementé

---

## **ARTICLE 1AUa 9 – EMPRISE AU SOL**

---

DEFINITION :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

**9.1** – La surface de l'emprise totale des constructions doit rester inférieure à 40 % de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise des constructions n'est pas réglementée.

**9.2** - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

---

## **ARTICLE 1AUa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Définition :

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 faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m.

---

## **ARTICLE 1AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

GENERALITES

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 et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'INSPIRATION TRADITIONNELLE

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

**Couvertures**

11.1 - Les couvertures des constructions doivent présenter l'aspect des tuiles "canal" ou similaires de teintes naturelles claires disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %. Des dérogations sont possibles pour la couverture des piscines et des vérandas.

11.2 - L'implantation des constructions recherchera la meilleure orientation possible des façades par

rapport à l'ensoleillement.

### **Façades**

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

### **Epidermes**

11.4 – Le parement extérieur pourra être réalisé en pierre du pays ou enduit. Les enduits seront de type mortier de Chaux Aérienne Eteinte pour le Bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, blanc cassé. Les parements moellons seront enduits et non jointoyés.

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

### **Couleurs des menuiseries**

11.6 - Le nombre de couleurs est limité à deux.

## CONSTRUCTIONS D'INSPIRATION CONTEMPORAINE OU BIOCLIMATIQUE

11.7 Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou bioclimatique, les prescriptions du paragraphe "constructions nouvelles d'inspiration traditionnelle " 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.

## 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.

## CLOTURES

11.9 – En limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.10 - Sur limite publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique,
- les murs traditionnels en pierre ou enduits dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 2 m.

**11.11 – Pour les clôtures maçonnées ou grillagées, des ouvertures de 15cm x 15cm seront réalisées au niveau du sol tous les 5 mètres, non grillagées.**

## ENERGIES RENOUVELABLES

Sont admis l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux (par exemple, bois) ou procédés de construction permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (par exemple, toiture végétalisée) ou la production d'énergie renouvelable (par exemple : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques) correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.

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

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou adossé à celui-ci), tels que les capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans

l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran pourra être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

**Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :**

Les panneaux solaires sont à proscrire lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe sur des édifices remarquables. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.

Sur des bâtiments ordinaires, l'installation de panneaux solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordiale tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

Les petites annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent aux tuiles ou aux ardoises en place.

La structure compartimentée de la véranda se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la tuile est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

---

## **ARTICLE 1AUA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce, est limitée à une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

---

## **ARTICLE 1AUA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

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

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation, 15 % minimum de la surface de l'opération 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).

Ces 15% d'espaces verts peuvent intégrer des aires de jeux et des espaces non imperméabilisés nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé 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 éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.6. Un coefficient d'espaces verts est applicable sur chaque terrain d'assiette d'une construction. Il est fixé à 25 % de la surface du terrain. Il intègre la superficie des clôtures végétalisées lorsqu'elles existent.

**13.7 – les opérations d'ensemble devront respecter les principes de trame verte figurant dans les orientations d'aménagement.**

**Elles devront accorder une attention particulière aux franges urbaines. Elles devront respecter les principes d'aménagement fixés dans les orientations d'aménagement.**

13.8. - En application de l'article L123.1.5.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être autorisée si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager ou pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés en s'inspirant de la palette végétale annexée au présent règlement.

---

## **ARTICLE 1AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## ZONE A URBANISER 1AUe

### Caractère et vocation de la zone

Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation avec pour vocation principale des habitations et les services et équipements qui sont compatibles avec la vocation principale de la zone.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Cette zone est donc ouverte à l'urbanisation.

La zone 1AUe correspond à un secteur d'extension urbaine ayant vocation à accueillir des équipements collectifs.

---

### ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 1.1. - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- 1.2. - Les constructions nouvelles à usage agricole, artisanal, industriel ou commercial.
- 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.  
Cette restriction s'applique à tous les établissements comportant ou non des installations classées.
- 1.4. - Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- 1.5. - Le stationnement des caravanes isolées.
- 1.6. - Le caravaning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobile home).
- 1.7. Le camping sous toutes ses formes
- 1.8. - Sont interdites les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

---

### ARTICLE 1AUe 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

2.1. Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont admises dans la zone 1AUe **à condition de faire partie d'une opération d'ensemble et de respecter les orientations d'aménagement.**

**En outre sont admises les constructions et installations suivantes sous réserve de conditions particulières :**

- 2.2 – Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle.
- 2.3 - Les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées aux activités sportives et de loisirs, et celles qui sont nécessaires au gardiennage des diverses installations.
- 2.4 – Les équipements publics et collectifs d'infrastructure et de superstructure.

---

## ARTICLE 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE

---

### Accès

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 - 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.

### Voirie

3.3 - 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.

3.4 - 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 1AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### Eau potable :

4.1 - Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau 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 :

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.

4.4 - 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 pré-traitement.

### Eaux pluviales :

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront préférentiellement traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après rétention provisoire sur l'assiette du projet. Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements. Tout fossé ou cours d'eau doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière.

#### Autres réseaux

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

4.7 - 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.

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

---

### **ARTICLE 1AUe 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

5.1. - Non réglementé

---

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

---

6.1 - En l'absence d'indications graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

---

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

---

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimum égale à la moitié de la hauteur maximum de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Toutefois, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (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 1AUe 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

8.1. - Non réglementé

---

### **ARTICLE 1AUe 9 – EMPRISE AU SOL**

---

9.1. - Non réglementé

---

### **ARTICLE 1AUe 10 – HAUTEUR 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 faîtage.

10.2 –La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m.



---

## ARTICLE 1AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Pour les clôtures maçonnées ou grillagées, des ouvertures de 15cm x 15cm seront réalisées au niveau du sol tous les 5 mètres, non grillagées.**

---

## ARTICLE 1AUe 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

---

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

---

## ARTICLE 1AUe 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

---

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Dans les opérations d'ensemble, 15 % minimum de la surface de l'opération doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés.

Ces 15% d'espaces verts peuvent intégrer des aires de jeux et des espaces non imperméabilisés nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

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

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

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

**13.5 – les opérations d'ensemble devront respecter les principes de trame verte figurant dans les orientations d'aménagement.**

**Elles devront accorder une attention particulière aux franges urbaines. Elles devront respecter les principes d'aménagement fixés dans les orientations d'aménagement.**

13.6. - En application de l'article L123.1.5.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être autorisée si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager ou pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés en s'inspirant de la palette végétale annexée au présent règlement.

---

## ARTICLE 1AUe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

Il n'est pas fixé de COS.

## ZONE A URBANISER 1AUx

### Caractère et vocation de la zone

Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation avec pour vocation principale l'accueil d'activités artisanales, commerciales, industrielles etc...

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Cette zone est donc ouverte à l'urbanisation.

---

### ARTICLE 1AUx1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

1.1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.

1.2 - Les bâtiments d'exploitation agricole.

1.3 – Les occupations du sol susceptibles de générer des nuisances telles que :

- dépôt de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- dépôts sauvages de ferraille, de déchets de toute nature et de véhicules accidentés ou usagés.

1.4 - Les carrières et gravières.

1.5 - Les terrains de camping et de caravaning,

1.6. - le camping sous toutes ses formes.

1.7 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

---

### ARTICLE 1AUx 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

2.1. Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont admises dans la zone 1AUx à **condition de faire partie d'une opération d'ensemble et de respecter les orientations d'aménagement.**

**En outre, sont admises les constructions et installations suivantes sous réserve de conditions particulières :**

2.2 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle.

Les locaux d'habitation devront être obligatoirement inclus à l'un des bâtiments d'activités.

2.3 - Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes. **Enfin, elles doivent veiller à s'implanter à 100 m au moins de toute habitation.**

2.4 - Les occupations du sol telles que dépôts de ferraille, nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

2.5- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol

autorisées dans la zone,

---

## ARTICLE 1AUX 3 – ACCES ET VOIRIE

---

### Accès

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 ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

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 - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant 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.

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

**3.6 – Les voies nouvelles devront respecter la trame de voirie figurant dans les orientations d'aménagement.**

---

## ARTICLE 1AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### Eau potable :

4.1 - Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau 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 :

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.

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

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

### Eaux pluviales :

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront

préférentiellement traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après rétention provisoire sur l'assiette du projet. Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements. Tout fossé ou cours d'eau doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière.

#### Autres réseaux

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

4.8 - 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.

4.9 - 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 et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

---

## **ARTICLE 1AUX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

5.1. - Non réglementé

---

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

---

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

**6.1.** Les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de l'alignement.

**6.2** - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...) dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà des retraits fixés ci-dessus.

**6.3.** Dans tous les cas, les constructions devront respecter les orientations d'aménagement, notamment en respectant une marge de recul pour la réalisation de tampons boisés dont la largeur variable et la localisation sont indiquées dans les orientations d'aménagement.

---

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

---

**7.1** - Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives lorsque cette limite séparative est une limite de la zone 1AUX avec une zone autre qu'une zone UX.

Une implantation en limite séparative est autorisée dans les autres cas, sous réserve qu'elle ne remette pas en cause la défense incendie des constructions.

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

**7.3** - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (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.

**7.4.** Dans tous les cas, les constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, notamment en respectant une marge de recul pour la réalisation de tampons boisés dont la largeur variable et la localisation sont indiquées dans les orientations d'aménagement.

---

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

---

8.1. - Non réglementé

---

## **ARTICLE 1AUX 9 – EMPRISE AU SOL**

---

9.1.- Non réglementé

---

## **ARTICLE 1AUX 10 – HAUTEUR 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 d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

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 ...).

---

## **ARTICLE 1AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **GENERALITES**

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.

### **CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

#### ***Volume***

11.1 - Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

#### ***Couvertures***

11.2 - Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

#### ***Façades***

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

#### ***Epidermes***

11.4 - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de

cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : par exemple, 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 seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

### **Couleurs**

**11.5** - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie sauf en cas de charte graphique contraire propre à certaines enseignes.

Ainsi, il est nécessaire d'exclure le blanc 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 (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.

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

**Pour les clôtures grillagées, des ouvertures de 15cm x 15cm seront réalisées au niveau du sol tous les 5 mètres.**

---

## **ARTICLE 1AUX 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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 - L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce, est limitée à une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

---

## **ARTICLE 1AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

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, avec un minimum de 15 % de la superficie du terrain. Il intègre la superficie des clôtures végétalisées lorsqu'elles existent.

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

**13.6 – les opérations d'ensemble devront respecter les principes de trame verte figurant dans les orientations d'aménagement.**

**Elles devront accorder une attention particulière aux franges urbaines, en plantant des tampons boisés selon les largeurs indiquées dans les orientations d'aménagement (de 5 à 20 mètres selon les cas). Elles devront respecter les principes d'aménagement fixés dans les orientations d'aménagement.**

13.7. - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage

sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.8 - En application de l'article L123.1.5.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être autorisée si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager ou pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés en s'inspirant de la palette végétale annexée au présent règlement.

---

## **ARTICLE 1AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## **ZONE A URBANISER 2AU**

Caractéristiques de la zone :

Est classé en zone A Urbaniser 2AU, un secteur naturel destiné à l'urbanisation où les équipements en périphérie de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Zone fermée à l'urbanisation

---

### **ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone n'ayant pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, toute construction ou installation est interdite.

---

### **ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est déterminée par une modification ou une révision simplifiée du PLU.

---

### **ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Sans objet

---

### **ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Sans objet

---

### **ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Sans objet

---

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

---

Sans objet

---

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

---

Sans objet



---

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

---

Sans objet

---

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Sans objet

---

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet

---

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Sans objet

---

**ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

Sans objet

---

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Le COS est égal à 0.

## **ZONE AGRICOLE A**

Caractéristiques de la zone :

C'est un secteur de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose par rapport à la déviation de la RN 141 un recul de 100 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.

Un secteur Ag situé au nord de la commune est réservé à l'accueil des gens du voyage.

La zone A comprend un secteur Ah qui recouvre un village et des bâtiments existants, isolés dans la zone A.

Sur les terrains concernés par les canalisations de transport de gaz haute pression et leurs zones de danger, tout projet d'occupation ou d'utilisation des sols devra faire l'objet d'une information auprès de GRT Gaz – Région Centre Atlantique.

Dans les secteurs concernés par la servitude d'utilité publique relative au périmètre de protection du Captage de la Touche et celle relative au périmètre de protection du captage de la Prairie de Triac, il conviendra de consulter et de se conformer au règlement figurant dans l'arrêté préfectoral du 15 avril 2011 (annexé dans la pièce 6.3.1 du dossier de PLU).

---

### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des constructions admises sous conditions à l'article 2.

---

### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont admis sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sol liés aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère et environnementale.
- Dans le secteur Ag : les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage à condition de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- dans le secteur Ah : l'aménagement, le changement de destination ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes et leurs annexes à condition que l'extension n'excède pas 50 % de la surface de plancher de la construction existante, et que les annexes soient implantées à moins de 20 m de la construction principale et limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

## ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

---

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 – Aucun accès direct ne sera autorisé sur la déviation de la RN 141 dotée du statut de voie express, ni sur les bretelles d'accès à cette voie.

3.3 - 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.

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

3.5 - 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.

3.6 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.7 - 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

---

### Eau potable :

4.1 - Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau 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 :

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, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

4.5 - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit.

### Eaux pluviales :

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront préférentiellement traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après rétention provisoire sur l'assiette du projet. Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

Tout fossé ou cours d'eau doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière.

#### Autres réseaux

4.7 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est obligatoire 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 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

5.1. Non réglementé

---

## **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

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

#### **6.1 – Par rapport à la déviation de la RN 141 :**

Les constructions devront s'implanter à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie. Cette règle 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'intérêt public.

**6.2 - Par rapport aux voies départementales :** Les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de l'alignement. Cette distance pourra être réduite de moitié pour les constructions annexes.

**6.3 - Par rapport aux autres voies :** Les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de l'alignement.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.2, 6.3) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existant 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.**

**6.4 -** Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (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).

---

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1 -** Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**7.2 -** Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (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 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**

---

DEFINITION :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

**9.1** – Non réglementé.

**9.2.** Dans le secteur Ag, l'emprise au sol est limitée à 5% de la surface du terrain.

**9.3.** Dans le secteur Ah, l'emprise au sol des extensions de constructions existantes est limitée à 50 % de la surface de plancher de la construction existante. L'emprise au sol des nouvelles annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

---

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR 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 faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 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, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

10.3 – Cette hauteur est portée à 10 m maximum pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, cuves, citernes de produits viticoles, chais, ...).

10.4 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

HAUTEUR RELATIVE

10.5 - 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 :  $(h < 2d)$  par rapport au terrain naturel.

---

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

ASPECT ARCHITECTURAL

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.

Nonobstant les dispositions ci-dessous, sont admis l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux (par exemple, bois) ou procédés de construction permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (par exemple, toiture végétalisée) ou la production d'énergie renouvelable (par exemple : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques).

### CONSTRUCTIONS ANCIENNES EXISTANTES

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*

11.1 - Les couvertures des constructions doivent présenter l'aspect des tuiles "canal" ou similaires de teintes naturelles claires disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35%.

11.2 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

#### *Façades*

11.3 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.4 - Les menuiseries seront placées à un minimum de 22 cm du nu de la façade.

#### *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 ou mortier de Chaux Aérienne Eteinte pour le Bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion de ciment, finition taloché, brossé ou gratté.

11.7 - Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

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

#### *Couleurs*

11.9 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

11.10 - Le nombre de couleurs est limité à deux.

### CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'INSPIRATION TRADITIONNELLE A USAGE D'HABITATION

#### *Couvertures*

11.11 - Les couvertures des constructions doivent présenter l'aspect des tuiles "canal" ou similaires de teintes naturelles claires disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %. Des dérogations sont possibles pour la couverture des piscines et des vérandas.

#### *Façades*

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

11.13 - Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.14 - Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

#### *Epidermes*

11.15 - Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, blanc cassé.

11.16 - Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

#### *Couleurs des menuiseries*

11.17 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

11.18 - Le nombre de couleurs est limité à deux.

### BATIMENTS ANNEXES

11.19 - 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.

## CLOTURES

11.20 - Les clôtures non liées à l'agriculture 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 d'essences locales éventuellement doublées intérieurement 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 quelle que soit leur hauteur.

Lorsqu'ils existent, les murs en pierre existants doivent être conservés.

## CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES

11.21 - Les bâtiments d'activités agricoles, etc, ... pourront être réalisés en bardage métallique.

11.22 - 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.

11.23 - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.24 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

---

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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, ESPACES BOISES CLASSES**

---

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 faisant appel aux essences locales.

13.4. - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - En application de l'article L123.1.5.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être autorisée pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés en s'inspirant de la palette végétale annexée au présent règlement.

---

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## ZONE NATURELLE N

Caractéristiques de la zone :

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone couvre entre autres :

- La Vallée de la Charente et les dépressions des ruisseaux de la Tenaie et de La Touche,
- Les boisements protégés par des espaces boisés classés.

**Cette zone comprend un secteur Np inconstructible qui correspond aux secteurs d'intérêt écologique (zone Natura 2000, zones humides ...).**

Elle comprend aussi deux secteurs soumis au risque d'inondations :

- Un secteur couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) : à l'intérieur de ce périmètre identifié sur le document graphique par une trame spécifique (pièce 5), les autorisations et occupations du sol seront autorisées sous réserve qu'elles soient conformes au PPRI.
- Un secteur couvert par le risque d'inondation défini par le MNT avec des hauteurs d'eau supérieures à 1 mètre : à l'intérieur de ce périmètre identifié sur le document graphique par une autre trame spécifique (pièce 5), s'appliquent des dispositions particulières similaires au règlement applicable pour la zone rouge du PPRI.

Sur les terrains concernés par les canalisations de transport de gaz haute pression et leurs zones de danger, tout projet d'occupation ou d'utilisation des sols devra faire l'objet d'une information auprès de GRT Gaz – Région Centre Atlantique.

Dans les secteurs concernés par la servitude d'utilité publique relative au périmètre de protection du Captage de la Touche et celle relative au périmètre de protection du captage de la Prairie de Triac, il conviendra de consulter et de se conformer au règlement figurant dans l'arrêté préfectoral du 15 avril 2011 (annexé dans la pièce 6.3.1 du dossier de PLU).

---

### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

1.1. Sont interdits toute construction ou installation à l'exception de :

- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes,
- des constructions et installations visées à l'article 2.

**1.2 – En outre, dans le secteur couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) identifié sur le document graphique par une trame spécifique (pièce 5), est interdite toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas conforme au PPRI de la Charente.**

**1.3 – En outre, dans les secteurs inondables défini par le MNT et reportés sur le document graphique par une autre trame spécifique (pièce 5), sont interdites toute occupation ou utilisation du sol non visée à l'article 2.**

1.4. Tout est interdit dans le secteur Np.



---

## ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**I** – Dans la zone N sont uniquement autorisées les constructions listées ci-dessous sous réserve des conditions énumérées.

**2.1** - Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, station d'épuration, château d'eau, stations de pompage, etc... à condition de ne pas porter atteinte aux sites.

**2.2** – L'extension mesurée des constructions existantes à condition que l'extension soit inférieure à 50 % de la superficie de la construction existante.

**2.3** - Les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs (piscine, tennis ...) à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale.

**2.4.**- les affouillements et exhaussements de sol liés aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère et environnementale.

**II - En outre, dans le secteur couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** identifié sur le document graphique par une trame spécifique (pièce 5), les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition qu'elles soient conformes au PPRI de la Charente.

**III – En outre, dans le secteur inondable défini par le MNT avec des hauteurs d'eau supérieures à 1 mètre (similaire à la zone rouge du PPRI),** reporté sur le document graphique par une trame spécifique (pièce 5), sont admis :

**2.5** - les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;

**2.6.** - les travaux de voirie et d'infrastructures publiques lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre des réglementations en vigueur en matière d'infrastructure et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour effet d'aggraver les conséquences du risque (éventuellement par la mise en œuvre de mesures compensatoires) ;

**2.7.** - les clôtures ajourées, constituées de fils superposés espacés d'au moins 50 cm et tendus sur des supports espacés d'au moins 4 m ;

**IV. En outre, pour les terrains concernés par le risque lié à l'ouvrage de transport de gaz,** sont autorisés :

- dans le secteur de danger grave (PEL), toute construction ou extension de constructions existantes nécessaires au service public, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition qu'elles soient admises au paragraphe I ci-dessus et à condition de ne pas être des établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3,
- dans le secteur de danger très grave (ELS), toute construction ou extension de constructions existantes nécessaires au service public, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition qu'elles soient admises au paragraphe I ci-dessus et à condition de ne pas être des établissements recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes.

---

## ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

---

**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.

**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.

---

## ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### Eau potable :

4.1 - Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Monsieur le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une autre eau 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 :

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, la demande d'autorisation ou la déclaration, devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

4.5 - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit.

### Eaux pluviales :

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront préférentiellement traitées sur le terrain d'assiette du projet par infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après rétention provisoire sur l'assiette du projet. Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements. Tout fossé ou cours d'eau doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière.

### Autres réseaux

4.7 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction, 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 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

5.1 – Non réglementé.

---

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

---

**6.1** - Sauf indication graphique contraire, les constructions nouvelles autorisées à l'article 2 doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

**6.2.** Pourront déroger à la règle fixée à l'alinéa précédent à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existant 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.**

**6.3** - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel,

**6.4** – Par rapport à la déviation de la RN 141 : Les constructions devront s'implanter à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie. Cette règle 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 réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

---

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m 00.

**7.2** - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation EDF, ...), dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés 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**

---

DEFINITION :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 – Non réglementé.

L'emprise au sol des extensions de constructions existantes est limitée à 50 % de la surface de plancher de la construction existante. L'emprise au sol des nouvelles annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

---

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR 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 des constructions mesurée du sol naturel au faîtage ne peut excéder 8 m.  
10.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

---

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **ASPECT ARCHITECTURAL**

Dans tous les cas, 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.

### **CLOTURES**

11.1 - Les clôtures non liées à l'agriculture 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 d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m. Pour le choix des essences, dans les secteurs non compris dans le périmètre de la ZPPAUP, se référer à la palette végétale en annexe du règlement.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

Lorsqu'ils existent, les murs en pierre existants doivent être conservés.

11.2 - Dans le secteur situé en zone inondable identifié par une trame sur le document graphique, les clôtures nouvelles seront ajourées, elles seront constituées de fils superposés, espacés d'au moins 50 cm et tendus sur des supports distants d'au moins 4 m.

---

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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.

---

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

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 autorisés dans la zone. (se référer à la palette végétale en annexe du règlement pour les secteurs non inclus dans la ZPPAUP)

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales. (se référer à la palette végétale en annexe du règlement pour les secteurs non inclus dans la ZPPAUP)

13.4. - Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage

sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - En application de l'article L123.1.5.7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être autorisée pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés en s'inspirant de la palette végétale annexée au présent règlement.

---

## **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Il n'est pas fixé de COS.

## ANNEXES

### **DEFINITION : CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales (FJT, maisons de retraite, etc...) ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

*(source : lexique extrait du Plan Local d'Urbanisme de Brest métropole océane – Approuvé le 7 juillet 2006 – Règlement)*

**Cette définition est valable en toute zone sauf en zone agricole et naturelle.**

---

## LA PALETTE VEGETALE

---

*Dans les secteurs inclus dans le périmètre de la ZPPAUP, la palette végétale qui s'applique est celle qui figure dans le règlement de la ZPPAUP.  
Ailleurs, les plantations se feront en référence à la liste ci-dessous.*

Deux types de végétation peuvent être utilisés dans la constitution de haies mixtes sur le bourg de Jarnac :

### I - UNE VEGETATION HUMIDE DANS LA VALLEE DE LA CHARENTE, ET LES DIFFERENTS VALLONS :

#### STRATE ARBOREE :

Salix caprea	Saule marsault
Alnus glutinosa	Aulne glutineux
Fraxinus Excelsior	Frêne commun
Salix alba	Saule blanc
Salix fragilis	Saule fragile
Quercus robur	Chêne pédonculé
Junglans nigra	Noyer commun

#### STRATE ARBUSTIVE

Crataegus monogyna	Aubépine
Viburnum opulus	Viorne obier
Rhamnus frangula	Bourdaine
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Prunus spinosa	Prunelier
Mespilus germanica	Néflier
Salix cinerea	Saule cendrée
Carex pendula	Grande Laïche pleureuse
Juncus effusus	Jonc

### II - UNE VEGETATION MOINS « SPECIFIQUE » SUR LE RESTE DE LA COMMUNE :

#### STRATE ARBOREE

Acer campestre	Erable champêtre
Castanea sativa	Châtaignier
Quercus robur	Chêne pédonculé
Quercus pubescens	Chêne pubescent
Carpinus betulus	Charme commun

#### STRATE ARBUSTIVE

Buxus sempervirens	Buis
Corylus avellana	Noisetier
Crataegus monogyna	Aubépine
Sambucus nigra	Sureau noir
Sambucus racemosa	Sureau à grappes
Viburnum opulus	Viorne obier
Viburnum tinus	Laurier-tin
Laurus nobilis	Laurier sauce
Cornus alba	Cornouiller blanc
Cornus mas	Cornouiller mâle
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Evonymus europaeus	Fusain d'Europe
Ilex aquifolium	Houx
Prunus avium	Merisier
Prunus spinosa	Prunelier

Rhamnus frangula	Bourdaine
Sorbus domestica	Sorbier domestique, Cormier
Sorbus torminalis	Sorbier torminal
Lonicera periclymenum	Chèvrefeuille des bois

**VEGETAUX PLUS HORTICOLES**

Viburnum 'Odoratissimum',  
Evonymus alatus,  
Syringa vulgaris,  
sont des essences moins locales mais qui peuvent prendre leur place dans les haies.