

SOMMAIRE

TITRE I	2
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	21
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	33
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	41
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	42
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	52
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	53
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	63
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	64
CHAPITRE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP	75
TITRE IV ANNEXES	83
ANNEXE 1	84
ANNEXE 2	86
ANNEXE 3	89

URBAM : Modification n°1 du PLU approuvée le 23 février 2017

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Saint-Brice**.

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

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

1. Règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14.2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal

- **Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de P.L.U. ;**

- **Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Cognac-Châteaubernard approuvé par arrêté préfectoral en mai 2002.** Il est toutefois à noter que le PEB actuellement en vigueur est en cours de révision ;

- **Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :**

- Les périmètres sensibles ;
- Les zones d'aménagement différé ;
- Le droit de préemption urbain ;
- Les zones de préemption départementales.

- **La loi dite "paysages"** du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;

- **La loi n 95-101 du 2 février 1995 (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme), relative au renforcement de la protection de l'environnement**, imposant un retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation ;

- **Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans :** selon l'article L. 315-2 du Code de l'Urbanisme, *"lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues*

dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir".

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

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

1. Les zones urbaines "U"

Les zones urbaines "U" (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- **Chapitre I. :** **Zone UA**
- **Chapitre II. :** **Zone UB**
- **Chapitre III :** **Zone UE**

2. Les zones à urbaniser "AU"

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

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

- **Chapitre IV. :** **Zone 1AU**

3. Les zones agricoles "A"

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

- **Chapitre VI. :** **Zone A**

4. Les zones naturelles et forestières à protéger "N"

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

- **Chapitre VII. :** **Zone N + secteur Ng** (Golf de Saint-Brice)
- **Chapitre VIII :** **Zone NP**

5. Il détermine également :

- **Des emplacements réservés :**

Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement, dans le cadre de l'article 123-2-b du Code de l'Urbanisme. Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

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

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

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

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

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

- **Des plantations et des éléments à mettre en valeur (en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11-h du Code de l'Urbanisme).**

6. Par ailleurs, le document graphique délimite les secteurs soumis au risque d'inondation défini dans le P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques Inondation) approuvé le 31 août 2000.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Améliorer la conformité du bâti existant

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

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

Ce sont les neuf secteurs de développement historique de la commune : le bourg de Saint-Brice, Les Mullons, Les Vollauds, La Trache, Le Bourg-Ouest, La Roche, Chez Guiard, Chez Gautron, La Maurie.

Ce zonage concerne un bâti ancien particulièrement dense ou en voie de densification souvent implanté en limite d'emprise.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

1.2. Les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres.

1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.4. Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

1.5. Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectifs.

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

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la CHARENTE (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques") dans son périmètre d'application porté sur le plan de zonage, devront être respectées.

2.2. Les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, aux commerces d'une S.H.O.N. inférieure à 150 m², à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone urbaine.

2.3. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature y compris celles liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

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

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.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile ; toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

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

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 4 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

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

ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur avec l'accord des gestionnaires concernés.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'Eau.

Le service de l'Eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

4.2. Eaux usées

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, en domaine public.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement).

La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services habilités peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation des services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)

Lors d'une construction, les réseaux sont enfouis. À cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et opérations d'urbanisation.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.2. En cas de rénovation (démolition et reconstruction) d'un immeuble implanté en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut observer un retrait identique.

6.3. Pour l'extension ou l'aménagement des bâtiments existants, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

6.4. L'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- La continuité visuelle de l'alignement peut être assurée par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et les clôtures avoisinantes ;
- La construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée en retrait ;
- La construction nouvelle est une annexe à une habitation (abris de jardin, garage, local technique par exemple).

6.5. Les exceptions

Peuvent 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 :

- Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz par exemple), dans le cas de contraintes techniques justifiées ;
- 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 UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes devront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.

7.2. Les exceptions

Peuvent 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 :

- Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Les abris de jardins de moins de 20 m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface hors œuvre brut n'excédant pas 20 m².

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

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

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

10.2. Normes de hauteur

10.2.1. Hauteur absolue

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

10.2.2. Hauteur relative

La hauteur de la construction doit être égale ou inférieure à la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur d'une construction édifiée à l'angle de deux voies est fixée par rapport à la largeur de la voie la plus large à condition que le retour du bâtiment sur la voie la plus étroite ne soit pas supérieur à deux fois la largeur de cette dernière.

10.3. Les exceptions

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 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface hors œuvre brut n'excédant pas 20 m².

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

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

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

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

11.2. Rénovation et aménagement des constructions existantes

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

En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- Soit maintenir la composition générale existante ;
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat charentais pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

Les couvertures du bâti ancien seront restaurées en respectant l'aspect de leur couverture originelle, la plupart du temps en tuile de terre cuite demi-ronde en courant et couvrant de tons mêlés.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis seront intégrés au toit.

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- Les constructions en moellon enduits doivent conserver leur aspect ;
- Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- Les enduits sont de teinte claire et se rapprochent de la teinte d'origine ;
- L'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement),

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

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire ;
- Soit de murs à l'ancienne en moellon ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

11.3. Constructions neuves et modifications des constructions récentes

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

Les pentes des toitures doivent être inférieures à 35 %.

Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis, sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale (proportions et matériaux) de l'environnement urbain proche.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles, de tonalités mélangées.

Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre et doivent respecter la tonalité générale du site environnant.

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire ;
- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

11.4. Dispositions pour les bâtiments d'exploitation

a) Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mats ;

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

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

d) L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée.

11.5. Eléments divers

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

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

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 mètres d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir annexe n°2).

11.6. Architecture Contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

11.7. Les énergies renouvelables

Les projets mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE), ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées et peuvent ainsi déroger aux articles UA11.2 et UA11.3.. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir annexes).

Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE (Haute Qualité Environnementale), il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement basée sur l'usage d'énergies alternatives doit prendre en compte les dispositions suivantes :

Concernant les installations pour la production d'eau chaude sanitaire solaire.

- Sur le bâti ancien, ces installations privilégieront une implantation le long d'un mur de clôture ou de façade en claustra (tubes sous-vide) ou en panneaux. Toutefois, sur des bâtiments secondaires les plus bas, avec une visibilité réduite depuis l'espace public, une intégration en couverture sera autorisée.
- Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

Concernant les installations pour la production d'électricité photo électrique.

- Sur le bâti ancien, ces installations ne seront autorisées en couverture que sur des bâtiments secondaires les plus bas, de visibilité réduite depuis l'espace public et à condition que ce soit l'ensemble du pan de couverture du bâtiment concerné qui soit traité. En cas d'impossibilité, le regroupement des initiatives sous forme d'énergie

coopérative sur des bâtiments sans impact patrimonial sera à rechercher (en couverture d'un bâtiment agricole ou commercial).

- Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

Dans tous les cas, les structures supports des panneaux seront de même teinte que celles des panneaux.

11.8. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et réemploi des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité de ces éléments repérés.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

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

12.2. Normes

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m², y compris les accès et les dégagements (voir annexe n°3).

b) Nombre de places de stationnement automobile et de deux-roues

Habitations	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement + 1 emplacement supplémentaire par tranche de 3 logements créés par opération ; - Dans les logements collectifs, une aire de stationnement deux-roues de 3 m² par tranche de 20 logements.
Activités de service et de bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 40 m² de plancher hors œuvre brut avec un minimum d'une place par bureau ou activité de service ; - Une aire de stationnement deux-roues de 3 m² pour 500 m² de plancher hors œuvre brut.
Établissements commerciaux	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 40 m² de plancher hors œuvre brut avec un minimum de une place par bureau ou activité de service ; - Cas particulier des livraisons : au-delà de 100 m² de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m² ; - Une aire de stationnement deux-roues de 3 m² pour 500 m² de plancher hors œuvre brut.
Hébergement hôtelier	-1 place de stationnement par chambre.
Unités de production et de stockage (atelier de fabrication et/ou de conditionnement, plate forme logistique, cuisine professionnelle, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Une place pour 80 m² de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par unité de production ; - Une place pour 100 m² de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par unité stockage. Au-delà de 100 m² de plancher hors œuvre net, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface hors œuvre net, avec un minimum de 25 m².
Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues) ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard des

le public, établissements d'action sociale)	parkings publics existant à proximité.
--	--

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 5 mètres, si elles ne sont pas bordées de parkings.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de ce dernier.

12.3. Les dispositions complémentaires

a) Evolution du bâtiment

Pour le changement de destination ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., le nombre de place de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la S.H.O.N..

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de place de stationnement sera calculé sur la S.H.O.N. nouvelle créée.

b) La non réalisation d'aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à la totalité des obligations imposées par le présent règlement en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces dispositions par le paiement d'une participation financière précisée à l'alinéa ci-dessous (**12.4. Participation financière**).

c) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

d) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

e) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

12.4. Participation financière

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa b) précédent, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par la délibération du conseil municipal instituant la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement conformément aux

articles L. 421-3 et R. 332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2. Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

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

Elle correspond à l'ensemble de secteurs d'extension pavillonnaires qui se sont développés sur la commune depuis une trentaine d'années.

Il s'agit d'une forme urbaine particulièrement standardisée caractérisée par des pavillons implantés généralement au milieu de la parcelle.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

1.2. **Les affouillements et exhaussements du sol** dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres.

1.3. **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.4. **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

1.5. **Les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectifs.

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

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. **Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la CHARENTE** (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques") dans son périmètre d'application porté sur le plan de zonage, devront être respectées.

2.2. **Les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, aux commerces d'une S.H.O.N. inférieure à 150 m², à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat** sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone urbaine, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

2.4. **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature y compris celles liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

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

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.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile ; toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

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

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 4 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

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

ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur avec l'accord des gestionnaires concernés.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'Eau.

Le service de l'Eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

4.2. Eaux usées

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, en domaine public.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement).

La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services habilités peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation des services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)

Lors d'une construction, les réseaux sont enfouis. À cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et opérations d'urbanisation.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.2. En cas de rénovation (démolition et reconstruction) d'un immeuble implanté en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut observer un retrait identique.

6.3. Pour l'extension ou l'aménagement des bâtiments existants, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

6.4. L'implantation en retrait de l'alignement, sans obligation de respecter le retrait de 5 mètres, pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- La continuité visuelle de l'alignement peut être assurée par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et les clôtures avoisinantes ;
- La construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée en retrait ;
- La construction nouvelle est une annexe à une habitation (abris de jardin, garage, local technique par exemple).

6.5. Les exceptions

Peuvent 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 :

- Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz par exemple), dans le cas de contraintes techniques justifiées ;
- 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 UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions et les extensions des constructions existantes devront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.

7.2. Les exceptions

Peuvent 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 :

- Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Les abris de jardins de moins de 20 m² ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface hors œuvre brut n'excédant pas 20 m² ;
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions sont autorisées à condition que le projet ne diminue pas le recul existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

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

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

10.2. Normes de hauteur

10.2.1. Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 7 mètres.

10.2.2. Hauteur relative

La hauteur de la construction doit être égale ou inférieure à la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur d'une construction édifiée à l'angle de deux voies est fixée par rapport à la largeur de la voie la plus large à condition que le retour du bâtiment sur la voie la plus étroite ne soit pas supérieur à deux fois la largeur de cette dernière.

10.3. Les exceptions

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 :

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

techniques justifiées et pour une surface hors œuvre brut n'excédant pas 20 m².

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

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

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

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

11.2. Rénovation et aménagement des constructions existantes

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

En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- Soit maintenir la composition générale existante ;
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat charentais pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

Les couvertures du bâti ancien seront restaurées en respectant l'aspect de leur couverture originelle, la plupart du temps en tuile de terre cuite demi-ronde en courant et couvrant de tons mêlés.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis seront intégrés au toit.

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- Les constructions en moellon enduits doivent conserver leur aspect ;
- Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- Les enduits sont de teinte claire et se rapprochent de la teinte d'origine ;
- L'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement),

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

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire ;
- Soit de murs à l'ancienne en moellon ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 mètres ;

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

11.3. Constructions neuves et modifications des constructions récentes

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

Les pentes des toitures doivent être inférieures à 35 %.

Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis, sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale (proportions et matériaux) de l'environnement urbain proche.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles, de tonalités mélangées.

Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre et doivent respecter la tonalité générale du site environnant.

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire ;
- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 mètres.

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

11.4. Eléments divers

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

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

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 mètres d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir annexe n°2).

11.5. Architecture Contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

11.6. Les énergies renouvelables

Les projets mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE), ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées et peuvent ainsi déroger aux articles UB11.2 et UB11.3.. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir annexes).

Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE (Haute Qualité Environnementale), il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement basée sur l'usage d'énergies alternatives doit prendre en compte les dispositions suivantes :

Concernant les installations pour la production d'eau chaude sanitaire solaire.

- Sur le bâti ancien, ces installations privilégieront une implantation le long d'un mur de clôture ou de façade en claustra (tubes sous-vide) ou en panneaux. Toutefois, sur des bâtiments secondaires les plus bas, avec une visibilité réduite depuis l'espace public, une intégration en couverture sera autorisée.
- Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

Concernant les installations pour la production d'électricité photo électrique.

- Sur le bâti ancien, ces installations ne seront autorisées en couverture que sur des bâtiments secondaires les plus bas, de visibilité réduite depuis l'espace public et à condition que ce soit l'ensemble du pan de couverture du bâtiment concerné qui soit traité. En cas d'impossibilité, le regroupement des initiatives sous forme d'énergie coopérative sur des bâtiments sans impact patrimonial sera à rechercher (en couverture d'un bâtiment agricole ou commercial).

- Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

Dans tous les cas, les structures supports des panneaux seront de même teinte que celles des panneaux.

11.7. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et réemploi des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité de ces éléments repérés.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

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

12.2. Normes

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m², y compris les accès et les dégagements (voir annexe n°3).

b) Nombre de places de stationnement automobile et de deux-roues

Habitations	- 1 place par logement + 1 emplacement supplémentaire par tranche de 3 logements créés par opération ; - Dans les logements collectifs, une aire de stationnement deux-roues de 3 m ² par tranche de 20 logements.
Activités de service et de bureaux	- 1 place pour 40 m ² de plancher hors œuvre brut avec un minimum d'une place par bureau ou activité de service ; - Une aire de stationnement deux-roues de 3 m ² pour 500 m ² de plancher hors œuvre brut.
Établissements commerciaux	- 1 place pour 40 m ² de plancher hors œuvre brut avec un minimum de une place par bureau ou activité de service ; - Cas particulier des livraisons : au-delà de 100 m ² de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m ² ; - Une aire de stationnement deux-roues de 3 m ² pour 500 m ² de plancher hors œuvre brut.
Hébergement hôtelier	-1 place de stationnement par chambre.
Unités de production et de stockage (atelier de fabrication et/ou de	- Une place pour 80 m ² de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par unité de

conditionnement, plate forme logistique, cuisine professionnelle, etc.)	production ; - Une place pour 100 m ² de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par unité stockage. Au-delà de 100 m ² de plancher hors œuvre net, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface hors œuvre net, avec un minimum de 25 m ² .
Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues) ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 5 mètres, si elles ne sont pas bordées de parkings.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de ce dernier.

12.3. Les dispositions complémentaires

a) Evolution du bâtiment

Pour le changement de destination ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de place de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la S.H.O.N..

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de place de stationnement sera calculé sur la S.H.O.N. nouvelle créée.

b) La non réalisation d'aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à la totalité des obligations imposées par le présent règlement en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces dispositions par le paiement d'une participation financière précisée à l'alinéa ci-dessous **(12.4. Participation financière).**

c) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

d) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

e) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

12.4. Participation financière

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa b) précédent, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par la délibération du conseil municipal instituant la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement conformément aux articles L. 421-3 et R. 332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2. Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

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

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements publics collectifs bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

1.4. Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectifs.

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

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées à l'alinéa précédent.

2.2. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature y compris celles liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

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

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.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile ; toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

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

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 4 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

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

ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur avec l'accord des gestionnaires concernés.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'Eau.

Le service de l'Eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

4.2. Eaux usées

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, en domaine public.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement).

La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services habilités peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation des services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)

Lors d'une construction, les réseaux sont enfouis. À cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et opérations d'urbanisation.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.2. Les exceptions

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 :

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

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

7.1. Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes devront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 5 mètres minimum.

7.2. Les exceptions

Peuvent 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 :

- Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface hors œuvre brut n'excédant pas 20 m² ;
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions sont autorisées à condition que le projet ne diminue pas le recul existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

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

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

11.2. Disposition pour les bâtiments à usage d'équipements

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

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

Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux ne devront pas être installés sur la façade principale du bâtiment. Le choix de leur installation doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière et devra rechercher la meilleure intégration possible.

Pour les clôtures établies en bordure de voie ou en limite séparative, celles-ci ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres, sauf nécessité particulière de protection.

11.3. Architecture Contemporaine

Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

11.4. Les énergies renouvelables

Les projets mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE), ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées et peuvent ainsi déroger aux articles UE11.2. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir annexes).

Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE (Haute Qualité Environnementale), il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement basée sur l'usage d'énergies alternatives doit prendre en compte les dispositions suivantes :

Concernant les installations pour la production d'eau chaude sanitaire solaire.

- Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

Concernant les installations pour la production d'électricité photo électrique.

- Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

Dans tous les cas, les structures supports des panneaux seront de même teinte que celles des panneaux.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

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

12.2. Normes

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m², y compris les accès et les dégagements (voir annexe n°3).

b) Nombre de places de stationnement automobile et de deux-roues

Etablissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues) ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.
--	---

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 5 mètres, si elles ne sont pas bordées de parkings.

12.3. Les dispositions complémentaires

a) Evolution du bâtiment

Pour le changement de destination ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de place de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la S.H.O.N..

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de place de stationnement sera calculé sur la S.H.O.N. nouvelle créée.

b) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

c) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2. Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

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

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant dans certains cas des commerces, des bureaux, des services, des équipements et ouvrages publics.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions à usage d'habitation isolées, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupé hormis pour les espaces résiduels résultant des opérations successives.

1.2. Toute opération d'aménagement groupé d'une superficie inférieure à 5000m².

1.3. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

1.4. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.5. Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

1.6. Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectifs.

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

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement :

2.1. Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations).

2.2. À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 2.1, sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, ne sont admis que :

- a) Les constructions destinées aux bureaux et aux commerces d'une S.H.O.N. inférieure à 150 m², à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat et à l'habitation sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone urbaine, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- b) La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers ;
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature y compris celles liées à la voirie, au stationnement, aux

réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...)

- d) Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

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

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.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile ; toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

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

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 4 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

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

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours et de lutte contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la

réglementation en vigueur avec l'accord des gestionnaires concernés.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'Eau.

Le service de l'Eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

4.2. Eaux usées

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, en domaine public.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement).

La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services habilités peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation des services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)

Lors d'une construction, les réseaux sont enfouis. À cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus

conformément à la loi n 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et opérations d'urbanisation.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la 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, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

6.2. Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.3. Les exceptions

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 :

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

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

7.1. En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la 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, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

7.2. Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes devront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.

7.3. Les exceptions

Peuvent 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 :

- Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Les abris de jardins de moins de 20 m²,

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface hors œuvre brut n'excédant pas 20 m² ;
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions sont autorisées à condition que le projet ne diminue pas le recul existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

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

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

10.2. Normes de hauteur

10.2.1. Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 7 mètres.

10.2.2. Hauteur relative

La hauteur de la construction doit être égale ou inférieure à la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur d'une construction édifiée à l'angle de deux voies est fixée par rapport à la largeur de la voie la plus large à condition que le retour du bâtiment sur la voie la plus étroite ne soit pas supérieur à deux fois la largeur de cette dernière.

10.3. Les exceptions

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 :

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

techniques justifiées et pour une surface hors œuvre brut n'excédant pas 20 m².

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

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

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

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

11.2. Constructions neuves et modifications des constructions récentes

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

Les pentes des toitures doivent être inférieures à 35 %.

Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis, sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale (proportions et matériaux) de l'environnement urbain proche.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles, de tonalités mélangées.

Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre et doivent respecter la tonalité générale du site environnant.

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire ;
- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

11.3. Eléments divers

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

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

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 mètres d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir annexe n°2).

11.4. Architecture Contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

11.5. Les énergies renouvelables

Les projets mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE), ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées et peuvent ainsi déroger aux articles 1AU11.2 et 1AU11.3.. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir annexes).

Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE (Haute Qualité Environnementale), il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement basée sur l'usage d'énergies alternatives doit prendre en compte les dispositions suivantes :

Concernant les installations pour la production d'eau chaude sanitaire solaire.

- Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

Concernant les installations pour la production d'électricité photo électrique.

- Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

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

12.2. Normes

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m², y compris les accès et les dégagements (voir annexe n°3).

b) Nombre de places de stationnement automobile et de deux-roues

Habitations	- 2 places par logement + 1 emplacement supplémentaire par tranche de 3 logements créés par opération ; - Dans les logements collectifs, une aire de stationnement deux-roues de 3 m ² par tranche de 20 logements.
Activités de service et de bureaux	- 1 place pour 40 m ² de plancher hors œuvre brut avec un minimum d'une place par bureau ou activité de service ; - Une aire de stationnement deux-roues de 3 m ² pour 500 m ² de plancher hors œuvre brut.
Établissements commerciaux	- 1 place pour 40 m ² de plancher hors œuvre brut avec un minimum de une place par bureau ou activité de service ; - Cas particulier des livraisons : au-delà de 100 m ² de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m ² ; - Une aire de stationnement deux-roues de 3 m ² pour 500 m ² de plancher hors œuvre brut.
Hébergement hôtelier	-1 place de stationnement par chambre.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 5 mètres, si elles ne sont pas bordées de parkings.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de ce dernier.

12.3. Les dispositions complémentaires

a) La non réalisation d'aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à la totalité des obligations imposées par le présent règlement en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces dispositions par le paiement d'une participation financière précisée à l'alinéa ci-dessous **(12.4. Participation financière)**.

b) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des

articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

c) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

d) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

12.4. Participation financière

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa b) précédent, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par la délibération du conseil municipal instituant la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement conformément aux articles L. 421-3 et R. 332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les parcs de stationnement à l'air libre de plus 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

13.2. La superficie des espaces libres communs doit constituer une superficie supérieure à celles réservées aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre. Cette superficie ne pourra pas être inférieure à 10 % de l'unité foncière globale et hors dispositifs techniques liés à l'aménagement ou l'équipement pour le traitement des eaux de ruissellement de celle-ci.

13.3. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction, de circulation et d'équipements doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. L'aménagement paysager de ces espaces devra respecter les indications portées sur les orientations d'aménagement en créant des espaces verts d'un seul tenant.

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

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

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

Il convient de la protéger de l'urbanisation en raison du potentiel productif et naturel représenté par les espaces qu'elle recouvre : terres cultivables, mais aussi massifs forestiers et plantations.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article A2.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la CHARENTE (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques") dans son périmètre d'application porté sur le plan de zonage, devront être respectées.

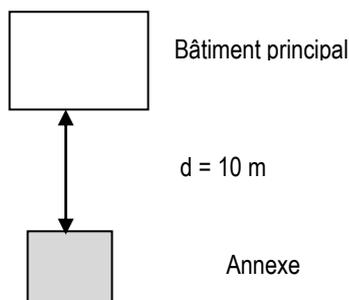
2.2. A condition d'être implantées sur le territoire de l'exploitation agricole et dans un rayon de 150 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège :

- Les constructions, extensions, annexes et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

2.3 Les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Ces extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher totale du bâtiment telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU.

2.4. Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existants dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Ces annexes sont limitées à 50 m² d'emprise au sol totale.

La distance maximale entre l'annexe et la construction à usage d'habitation est de 10 mètres, selon le schéma suivant :



2.5. Le changement de destination des constructions à usage d'activité agricole, les agrandissements ainsi que les annexes et piscines, à condition que la surface de plancher totale ne dépasse pas 450 m² au total. Le changement de destination des bâtiments agricoles ne concerne que les bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de cet article. En outre, ce changement de destination n'est autorisé qu'à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

2.6. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

2.7. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés à l'activité agricole et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature y compris celles liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

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

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.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile ; toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

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

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 4 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

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

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur avec l'accord des gestionnaires concernés.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'Eau.

Le service de l'Eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

4.2. Eaux usées

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, en domaine public.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement).

La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services habilités peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation des services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)

Lors d'une construction, les réseaux sont enfouis. À cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et opérations d'urbanisation.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 Les constructions nouvelles, les extensions et annexes de toutes les constructions doivent être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) en retrait de :

- 25 mètres minimum de l'axe des routes départementales. pour toutes les constructions ;
- 15 mètres minimum de l'axe des voies communales et des chemins ruraux pour toutes les constructions.

6.2. Les exceptions

Peuvent 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 :

- Les extensions et aménagements de bâtiments existants implantés différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.
- Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz par exemple), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- 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 A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions nouvelles, les extensions et annexes de toutes les constructions devront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.

7.2. Les exceptions

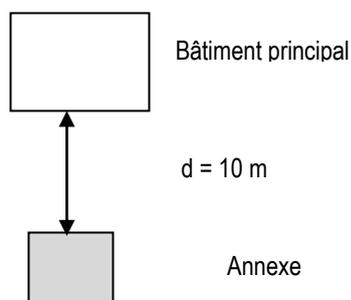
Peuvent déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Les abris de jardins de moins de 20 m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 20 m² ;
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions sont autorisées à condition que le projet ne diminue pas le recul existant.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé hormis pour :

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation pour lesquelles la distance maximale entre l'annexe et la construction à usage d'habitation est de 10 mètres, suivant le schéma ci-dessous :



ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé hormis pour :

- les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants limitées à 30% de la surface de plancher totale du bâtiment telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU,
- les annexes des constructions à usage d'habitation limitées à 50 m² d'emprise au sol totale.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

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

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

10.2. Normes de hauteur

10.2.1. Hauteur absolue

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

10.2.2. Hauteur relative

La hauteur de la construction doit être égale ou inférieure à la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur d'une construction édifiée à l'angle de deux voies est fixée par rapport à la largeur de la voie la plus large à condition que le retour du bâtiment sur la voie la plus étroite ne soit pas supérieur à deux fois la largeur de cette dernière.

10.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité

URBANhymns - P.L.U. de Saint-Brice - Règlement d'urbanisme page 58

URBAM - P.L.U. de Saint-Brice - Règlement d'urbanisme – modification n°1 du PLU approuvée

le 14 décembre 2016

publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, cuves, chais par exemple),
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz par exemple), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface **de plancher** n'excédant pas 20 m².

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

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

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

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

11.2. Rénovation et aménagement des constructions existantes

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

En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- Soit maintenir la composition générale existante ;
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat charentais pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

Les couvertures du bâti ancien seront restaurées en respectant l'aspect de leur couverture originelle, la plupart du temps en tuile de terre cuite demi-ronde en courant et couvrant de tons mêlés.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis seront intégrés au toit.

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- Les constructions en moellon enduits doivent conserver leur aspect ;
- Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;

- Les enduits sont de teinte claire et se rapprochent de la teinte d'origine ;
- L'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement),

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

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire ;
- Soit de murs à l'ancienne en moellon ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

11.3. Constructions neuves et modifications des constructions récentes

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

Les pentes des toitures doivent être inférieures à 35 %.

Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis, sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale (proportions et matériaux) de l'environnement urbain proche.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles, de tonalités mélangées.

Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre et doivent respecter la tonalité générale du site environnant.

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire ;
- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

11.4. Dispositions pour les bâtiments d'exploitation

a) Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons

sombres mats ;

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

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

d) L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée ;

e) Afin de limiter l'impact visuel des bâtiments neufs de grande surface et de grande hauteur, les matériaux en façade et couverture seront de teinte soutenue et en fonction de leur environnement.

11.5. Eléments divers

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

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

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 mètres d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir annexe n°2).

11.6. Architecture Contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

11.7. Les énergies renouvelables

Les projets mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE), ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragés et peuvent ainsi déroger aux articles A11.2 et A11.3.. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir annexes).

Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE (Haute Qualité Environnement), il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement basée sur l'usage d'énergies alternatives doit prendre en compte les dispositions suivantes :

Concernant les installations pour la production d'eau chaude sanitaire solaire.

- Sur le bâti ancien, ces installations privilégieront une implantation le long d'un mur de clôture ou de façade en claustra (tubes sous-vide) ou en panneaux. Toutefois, sur des bâtiments secondaires les plus bas, avec une visibilité réduite depuis l'espace public, une intégration en couverture sera autorisée.
- Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

Concernant les installations pour la production d'électricité photo électrique.

- Sur le bâti ancien, ces installations ne seront autorisées en couverture que sur des bâtiments secondaires les plus bas, de visibilité réduite depuis l'espace public et à condition que ce soit l'ensemble du pan de couverture du bâtiment concerné qui soit traité. En cas d'impossibilité, le regroupement des initiatives sous forme d'énergie coopérative sur des bâtiments sans impact patrimonial sera à rechercher (en couverture d'un bâtiment agricole ou commercial).
- Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

Dans tous les cas, les structures supports des panneaux seront de même teinte que celles des panneaux.

11.8. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et réemploi des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité de ces éléments repérés.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

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

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne des sites naturels offrant des caractères assez différents, allant d'une sensibilité peu élevée à des sites d'un fort intérêt demandant une protection forte. Certains sont susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) pouvant s'insérer dans un cadre naturel sans lui porter préjudice.

Dans la zone N, deux secteurs présentant des caractéristiques spécifiques ont été définis :

- Le secteur Ng circonscrivant le site du golf,*
- Le secteur Na autorisant les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole (dont les activités horticoles et paysagères) ou forestière.*

Un projet d'aménagement, d'extension, de changement ou de reconstruction, ne pourra être accepté que sous réserve de la production d'une étude hydraulique qui en démontre la faisabilité technique et qu'il n'y a pas un accroissement de la vulnérabilité des biens et des personnes, ni de conséquence sur le libre écoulement des eaux issues de la crue.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N2.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

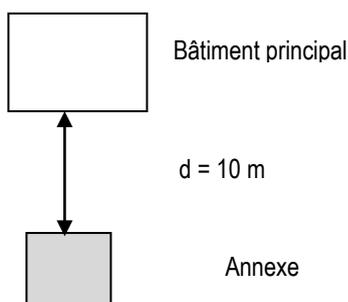
2.1. Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la CHARENTE (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques") dans son périmètre d'application porté sur le plan de zonage, devront être respectées.

2.2. Dans la zone N :

a) Les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants, dès lors que cela ne compromet pas le caractère naturel de la zone et la qualité paysagère du site. Ces extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher totale du bâtiment telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU.

b) Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existants dès lors que cela ne compromet pas le caractère naturel de la zone et la qualité paysagère du site. Ces annexes sont limitées à 50 m² d'emprise au sol totale.

La distance maximale entre l'annexe et la construction à usage d'habitation est de 10 mètres, selon le schéma suivant :



c) L'agrandissement, l'aménagement, la restauration des bâtiments et les annexes en liaison avec l'exploitation touristique sous réserve de respecter le style et le caractère des constructions existantes ainsi que les logements de gardiennage rendus nécessaires ;

d) Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone d'une emprise au sol maximale de 20m² ;

e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris ceux liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) sous réserve de ne pas constituer une atteinte au caractère naturel des lieux, aux paysages et au voisinage ;

f) Les piscines à usage privatif, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement ;

g) Les cheminements piétonniers ni cimentés, ni bitumés, au niveau du sol naturel, les itinéraires cyclables et les sentes équestres ni cimentées, ni bitumées, au niveau du sol naturel.

h) Les abris non fermés de moins de 20 m² destinés à protéger les animaux domestiques sont autorisés ;

i) Les extensions et annexes aux constructions principales liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation, dans un rayon de 150 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège et dès lors que cela ne compromet pas le caractère naturel de la zone et la qualité paysagère du site.

2.3. Dans le secteur Ng (Golf de Saint-Brice) :

a) La création, l'agrandissement, l'aménagement et la restauration des bâtiments en liaison avec l'exploitation du golf sous réserve de respecter le style et le caractère des constructions existantes ;

b) Les parcours de golf ;

Les logements de gardiennage nécessaires au fonctionnement de l'équipement.

2.4. Dans le secteur Na :

a) Les constructions, extensions, installations et annexes liées et nécessaires à l'exploitation agricole (dont les activités horticoles et de paysage) ou forestière implantées sur le territoire de l'exploitation et à proximité des bâtiments existants ;

b) Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5. Dans la zone concernée par la crue fréquente et exceptionnelle de l'atlas des zones inondables de la Soloire sont autorisées sous conditions :

a) Les changements de destination des constructions, sous réserve qu'il n'y ait pas :

- création de nouveau(x) logement(s),
- augmentation du nombre de personnes exposées aux risques,
- augmentation de la vulnérabilité des biens.

b) Les extensions limitées à 25 % de l'emprise au sol de la construction existant et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet pourra être admise, sous réserve qu'il n'y ait :

- pas de création de nouveau(x) logement(s),
- pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens,
- pas de gêne au libre écoulement des eaux.

c) La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve de :

- assurer la sécurité des personnes (création de zones refuges,...),
- ne pas augmenter la vulnérabilité (implantation différente, mise hors d'eau, ...).

d) Les piscines à usage privatif, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement.

e) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires soient au niveau du sol naturel et ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

f) Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinées à l'ouverture du site au public et à la mise en valeur des espaces à condition de ne pas gêner le libre écoulement de l'eau.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

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

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.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile ; toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

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

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 4 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

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

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur avec l'accord des gestionnaires concernés.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'Eau.

Le service de l'Eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

4.2. Eaux usées

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, en domaine public.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement).

La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services habilités peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation des services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)

Lors d'une construction, les réseaux sont enfouis. À cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et opérations d'urbanisation.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions nouvelles, les extensions et annexes de toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul minimum :

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

6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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, pour :

- Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances ;
- Autoriser une réduction ou la suppression de la marge de reculement aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux superstructures et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Les constructions nouvelles, les extensions et annexes de toutes les constructions devront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.

7.2. Les exceptions

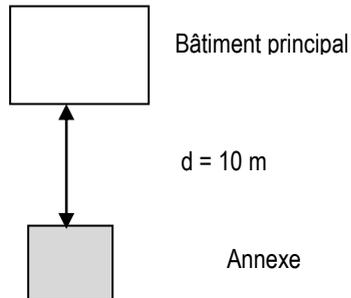
Peuvent déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Les abris de jardins de moins de 20 m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 20 m² ;
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions sont autorisées à condition que le projet ne diminue pas le recul existant.

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

Non réglementé hormis pour :

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation : la distance maximale entre l'annexe et la construction à usage d'habitation est de 10 mètres, suivant le schéma ci-dessous :



ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En dehors du secteur Na :

- la surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 5 % de l'emprise de l'unité foncière.
- les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants sont limitées à 30% de la surface de plancher totale du bâtiment telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU,
- les annexes des constructions à usage d'habitation sont limitées à 50 m² d'emprise au sol totale.

En secteur Na, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est limitée à **300 m²**.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

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

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

10.2. Normes de hauteur

10.2.1. Hauteur absolue

En dehors du secteur Na, la hauteur des constructions et de leurs extensions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 7,2 mètres.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,60 mètres à l'égout du toit.

En secteur Na, la hauteur ne peut excéder **4,50 mètres à l'égout du toit**.

10.2.2. Hauteur relative

La hauteur de la construction doit être égale ou inférieure à la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur d'une construction édifiée à l'angle de deux voies est fixée par rapport à la largeur de la voie la plus large à condition que le retour du bâtiment sur la voie la plus étroite ne soit pas supérieur à deux fois la largeur de cette dernière.

10.3. Les exceptions

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 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface [de plancher](#) n'excédant pas 20 m².

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

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

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

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

11.2. Rénovation et aménagement des constructions existantes

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

En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- Soit maintenir la composition générale existante ;
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat charentais pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

Les couvertures du bâti ancien seront restaurées en respectant l'aspect de leur couverture originelle, la plupart du temps en tuile de terre cuite demi-ronde en courant et couvrant de tons mêlés.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis seront intégrés au toit.

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- Les constructions en moellon enduits doivent conserver leur aspect ;
- Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- Les enduits sont de teinte claire et se rapprochent de la teinte d'origine ;
- L'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement),

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

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire ;
- Soit de murs à l'ancienne en moellon ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

11.3. Constructions neuves et modifications des constructions récentes

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

Les pentes des toitures doivent être inférieures à 35 %.

Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis, sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale (proportions et matériaux) de l'environnement urbain proche.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles, de tonalités mélangées.

Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre et doivent respecter la tonalité générale du site environnant.

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 mètres. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire ;
- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;

- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

11.4. Dispositions pour les bâtiments d'exploitation

- a) Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mats.
- b) Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons.
- c) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- d) L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée.

11.5. Eléments divers

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

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

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 mètres d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir annexe n°2).

11.6. Architecture Contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

11.7. Les énergies renouvelables

Les projets mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE), ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées et peuvent ainsi déroger aux articles N11.2 et N11.3.. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir annexes).

Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE (Haute Qualité Environnementale), il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement basée sur l'usage d'énergies alternatives doit prendre en compte les dispositions suivantes :

Concernant les installations pour la production d'eau chaude sanitaire solaire.

- Sur le bâti ancien, ces installations privilégieront une implantation le long d'un mur de clôture ou de façade en claustra (tubes sous-vide) ou en panneaux. Toutefois, sur des bâtiments secondaires les plus bas, avec une visibilité réduite depuis l'espace public, une intégration en couverture sera autorisée.
- Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

Concernant les installations pour la production d'électricité photo électrique.

- Sur le bâti ancien, ces installations ne seront autorisées en couverture que sur des bâtiments secondaires les plus bas, de visibilité réduite depuis l'espace public et à condition que ce soit l'ensemble du pan de couverture du bâtiment concerné qui soit traité. En cas d'impossibilité, le regroupement des initiatives sous forme d'énergie coopérative sur des bâtiments sans impact patrimonial sera à rechercher (en couverture d'un bâtiment agricole ou commercial).
- Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

Dans tous les cas, les structures supports des panneaux seront de même teinte que celles des panneaux.

11.8. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et réemploi des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité de ces éléments repérés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

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

12.2. Normes

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m², y compris les accès et les dégagements (voir annexe n°3).

b) Nombre de places de stationnement automobile et de deux-roues

Habitations	- 2 places par logement
--------------------	-------------------------

Etablissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues) ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.
--	---

12.3. Les dispositions complémentaires

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2. Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

CARACTERE DE LA ZONE NP

Il s'agit d'une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle correspond aux espaces délimités comme devant être protégé au titre de sites d'intérêt communautaire, car identifiés et reconnus pour leur très forte sensibilité et leur rareté.

Ce sont les secteurs concernés par le site Natura 2000 (PSIC n°80) de la vallée de la Charente. Ici, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement.

Un projet d'aménagement, d'extension, de changement ou de reconstruction, ne pourra être accepté que sous réserve de la production d'une étude hydraulique qui en démontre la faisabilité technique et qu'il n'y a pas un accroissement de la vulnérabilité des biens et des personnes, ni de conséquence sur le libre écoulement des eaux issues de la crue.

ARTICLE NP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, extensions et installations nouvelles dont la vocation ne concerne pas la valorisation des espaces naturels ou l'accueil du public pour en favoriser sa découverte.

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

2.1. Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation de la CHARENTE (voir l'annexe "Servitudes d'utilités publiques") dans son périmètre d'application porté sur le plan de zonage, devront être respectées.

2.2. La réfection des bâtiments existants.

2.3. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par :

- La loi du 2 mai 1930 codifiée aux articles L341-1 et suivants du code de l'environnement ;
- La loi du 31 décembre 1913, codifiée aux articles L621-1 et suivant du code du patrimoine ;
- Ceux repérés et identifiés au titre de l'article L.123-1-7.

2.4. Dans la zone concernée par la crue fréquente et exceptionnelle de l'atlas des zones inondables de la Soloire sont autorisées sous conditions :

a) Les changements de destination des constructions, sous réserve qu'il n'y ait pas :

- création de nouveau(x) logement(s),
- augmentation du nombre de personnes exposées aux risques,
- augmentation de la vulnérabilité des biens.

b) Les extensions limitées à 25 % de l'emprise au sol de la construction existant et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet pourra être admise, sous réserve qu'il n'y ait :

- pas de création de nouveau(x) logement(s),
- pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens,
- pas de gêne au libre écoulement des eaux.

c) La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la SHOB initiales, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve de :

- assurer la sécurité des personnes (création de zones refuges,...),
- ne pas augmenter la vulnérabilité (implantation différente, mise hors d'eau, ...).

d) Les piscines à usage privatif, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement.

e) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires soient au niveau du sol naturel et ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

f) Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinées à l'ouverture du site au public et à la mise en valeur des espaces à condition de ne pas gêner le libre écoulement de l'eau.

ARTICLE NP 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE NP 4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur avec l'accord des gestionnaires concernés.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'Eau.

Le service de l'Eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

4.2. Eaux usées

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, en domaine public.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement).

La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services habilités peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation des services habilités qui pourront exiger des prétraitements avant rejet au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)

Lors d'une construction, les réseaux sont enfouis. À cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et opérations d'urbanisation.

ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul minimum :

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

6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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, pour :

- Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances ;
- Autoriser une réduction ou la suppression de la marge de reculement aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux superstructures et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes devront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.

7.2. Les exceptions

Peuvent 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 :

- Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface hors œuvre brut n'excédant pas 20 m² ;
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions sont autorisées à condition que le projet ne diminue pas le recul existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

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

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

10.2. Normes de hauteur

10.2.1. Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel au faîtage ou à l'acrotère, ne peut excéder 4,5 mètres.

10.2.2. Hauteur relative

La hauteur de la construction doit être égale ou inférieure à la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur d'une construction édifée à l'angle de deux voies est fixée par rapport à la largeur de la voie la plus large à condition que le retour du bâtiment sur la voie la plus étroite ne soit pas supérieur à deux fois la largeur de cette dernière.

ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

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

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

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

11.2. Dispositions pour les constructions

Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre.

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

11.3. Les clôtures

Les clôtures ne devront pas gêner le libre écoulement des eaux.

11.4. Les énergies renouvelables

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

Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE (Haute Qualité Environnementale), il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des

surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement basée sur l'usage d'énergies alternatives doit prendre en compte les dispositions suivantes :

Concernant les installations pour la production d'eau chaude sanitaire solaire.

- Sur le bâti ancien, ces installations privilégieront une implantation le long d'un mur de clôture ou de façade en claustra (tubes sous-vide) ou en panneaux. Toutefois, sur des bâtiments secondaires les plus bas, avec une visibilité réduite depuis l'espace public, une intégration en couverture sera autorisée.
- Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

Concernant les installations pour la production d'électricité photo électrique.

- Sur le bâti ancien, ces installations ne seront autorisées en couverture que sur des bâtiments secondaires les plus bas, de visibilité réduite depuis l'espace public et à condition que ce soit l'ensemble du pan de couverture du bâtiment concerné qui soit traité. En cas d'impossibilité, le regroupement des initiatives sous forme d'énergie coopérative sur des bâtiments sans impact patrimonial sera à rechercher (en couverture d'un bâtiment agricole ou commercial).
- Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

Dans tous les cas, les structures supports des panneaux seront de même teinte que celles des panneaux.

11.5. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.7° du code de l'urbanisme

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et réemploi des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité de ces éléments repérés.

ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

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

Non réglementé.

TITRE IV

ANNEXES

ANNEXE 1

Préconisations pour la rénovation de maison de type charentais

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

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

1. TOITURES

Pour les rénovations de toitures en tuiles courbes, les tuiles de type canal ou tige de botte de tonalités mélangées sont (ré)employées en chapeau.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

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

2. FAÇADES

Les bâtiments construits en **Pierre de taille**, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyée au ciment, ni peinte. Seuls, les enduits à la chaux aérienne de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine sont acceptés.

Les habitations construites en **moellons de pays enduits** doivent conserver leur aspect. Les enduits à la chaux aérienne de teinte claire sont acceptés.

Les enduits de ciment sont proscrits.

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

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

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, il faut privilégier des pierres de même nature que celles déjà en place.

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

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

3. OUVERTURES

Les façades sont conservées sur le principe d'ordonnement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade. Les ouvertures devront avoir des proportions plus hautes que larges.

4. MENUISERIES

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec deux à quatre carreaux par ventail, elles sont en bois peint de ton clairs. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, sont peintes.

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

5. CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas **2 mètres**. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

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

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

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques sont constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètres surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 mètres. Les clôtures en béton, les piquets de fer, de panneaux ajourés, de poteaux en pvc, en fil de fer barbelé sont proscrits.

ANNEXE 2

Préconisations pour l'installation de capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur

1. LES CAPTEURS SOLAIRES

Il s'agira pour les constructions neuves de faire des capteurs solaires un éléments de leur composition architecturale parfaitement intégré, alors que pour les constructions anciennes il conviendra d'atténuer les contrastes en cherchant à minimiser leurs impacts visuels.

1.1. L'implantation sur toiture en pente

Sur les constructions neuves, il faut rechercher :

- Une proportion satisfaisante entre la surface du pan de toiture et celle des capteurs,
- Une cohérence de forme entre le pan de toiture et les capteurs,
- Une implantation des capteurs en continuité des ouvertures, en toiture et en façade, en privilégiant la symétrie,
- Des coloris, des éléments techniques en harmonie avec la couleur de la toiture,
- A éviter l'effet de surbrillance et de reflet,
- A insérer les capteurs dans l'épaisseur de la toiture.



Intégré à la toiture de l'extension



Elément de composition du toit



Harmonie avec les couleurs du toit

Sur l'existant, il faut parvenir à :

- Limiter les contrastes entre les capteurs et la façade,
- Implanter les capteurs à 50 ou 60 cm du faîtage, de l'égout et des rives du pan de toiture pour limiter leur impact visuel,
- Soigner la pose des tuyauteries ...



Discret en façade vue de la rue



Sur l'arrière du bâti



Visibilité diminuée par la hauteur

1.2 L'implantation en façade

Sur les constructions neuves, il faut rechercher :

- Une cohérence de composition de façade avec les éléments : fenêtre, garde corps, auvent, loggia, ...
- A recouvrir la totalité de la façade,
- A réaliser un calepinage régulier qui compose cette dernière,
- Un équilibre entre l'implantation des capteurs et une architecture bioclimatique¹.



Élément de composition de la façade



Continuité de façade



Positionné sur l'avancé

Sur l'existant, préférer :

- Une implantation en toiture même faiblement inclinée, plutôt qu'en façade.

1.3. L'implantation en toiture terrasse ou au sol

Sur les toitures-terrasse, il faudra :

- Les mettre en place en composant une cinquième façade : alignement, proportion, ...
- Utiliser des habillages de capteurs,
- Les mettre en œuvre en continuité de la composition de la façade, derrière un acrotère, ou en prolongement...

Au sol :

- Les adosser à un autre élément : talus, mur,....
- Les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes ...
- Les associer à des végétaux.



Derrière un mur acrotère en toiture



Au sol associé à des végétaux



Au sol adossé à un muret de pierre

¹ Art de bâtir en composant avec le climat, le lieu de construction, la végétation,...et les occupants, de manière à créer un environnement intérieur sain et confortable tout en minimisant l'usage des ressources non renouvelables (matériaux et énergies).

1.4. L'implantation associée à une autre fonction

- Valoriser les supports disponibles des annexes : dépendances, garages, ...
- Limiter les contrastes entre les capteurs et la façade
- Composer leur implantation avec le volume bâti en jouant avec les symétries, proportions... en limitant l'impression de rajout et de juxtaposition,
- Utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière.



Sur les avancés de toit en brise soleil



En garde corps au-dessus d'un pan de toit



En couverture d'une pergola

2. LES CLIMATISEURS ET POMPE A CHALEUR

Pour ces matériels devant s'installer à l'extérieur de la construction principale, il s'agira de limiter leur impact visuel en raison de leur aspect (couleur et volume), mais aussi de réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

Ils ne pourront être placés directement :

- Sur les façades vues du domaine public,
- A moins de 5 mètres d'une limite séparative.

Aussi, compte tenu des contraintes techniques de l'installation (distances), il faudra rechercher un emplacement attenant à la construction principale qui soit :

- En toiture-terrace, positionné derrière le mur acrotère,
- En façade en hauteur, sous un avant toit ou masqué par un autre élément de la construction,
- En façade au sol sur un bâti maçonné et dans un décroché de façade ou couvert par un auvent ou associé à des végétaux.



Sur le toit derrière un mur acrotère



Positionné dans un décroché de la façade



Associé à un arbuste et des fleurs

ANNEXE 3

Préconisations pour le dimensionnement des places de stationnement automobile

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
* longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
* dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile pour handicapé

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
* longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
* largeur :	3,30 m	3,30 m	3,30 m
* dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m
* pente et dévers :	≤ 2 %	≤ 2 %	≤ 2 %