

Commune de

LA FAYE

PIECE N° 5.0

REGLEMENT ECRIT

Elaboration prescrite par la délibération du Conseil Municipal en date du	17/03/2009
Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du	23/03/2015
Plan Local d'urbanisme approuvé en date du	12/05/2017

Cachet de la mairie	Signature



Ce document a été étudié par :



SCAMBIO Urbanisme
Urbaniste
3C Grand Chemin - Les Haies - 17290 VIRSON
scambio.urbanistes@gmail.com
06 88 35 00 09



Gérard GARBAYE
Conseil en Environnement
350, avenue du Maréchal de Lattre
de Tassigny
33200 BORDEAUX
gérard.garbaye@gmail.com



URBAN hymns
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT
05 46 91 46 05
uh@wanadoo.fr

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
DEFINITIONS.....	7
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	31
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	51
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	67
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	83
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX	100
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	116
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	134

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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'OCCUPATION DES SOLS

Règlement national d'urbanisme

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

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

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

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

R.111-21 « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU ;
- 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 et des opérations ayant fait l'objet de permis d'aménager de plus de dix ans : selon l'article L. 315-2 du Code de

l'Urbanisme, « lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir » ;

- Les dispositions relatives à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
 - 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
 - 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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 1 : Zone UA (zone urbaine dense du bourg et des villages) ;
- Chapitre 2 : Zone UB (zone urbaine pavillonnaire) ;
- Chapitre 3 : Zone UE (zone urbaine accueillant les projets d'équipements ;
- Chapitre 4 : Zone UX (zone urbaine accueillant les principales activités économiques).

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 de Programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.

Ces zones sont :

- Chapitre 5 : Zone AU (zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat).
- Chapitre 6 : Zone AUX (zone à urbaniser à vocation économique).

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 7 : Zone A (zone agricole) comprenant les secteurs Ap (secteur agricoles d'intérêt paysager).

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 8 : Zone N (zone naturelle) comprenant les secteurs suivants :
 - Secteur Ne (secteur naturel de taille et de capacité d'accueil limitée intégrant des équipements de service public ou d'intérêt collectif) ;

Le règlement graphique détermine également :

- 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. 123-1-5 (III) et R. 123-11-h du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 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.

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

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.

DÉFINITIONS

ACROTERE

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

ALIGNEMENT

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

ANNEXE

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

CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (art. R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Le Code de l'Urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

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

EMPRISE AU SOL

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

EXTENSION

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

FAÇADE DE CONSTRUCTION

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et le plan de la toiture.

LIMITES SÉPARATIVES

Limites qui séparent deux propriétés.

RETRAIT

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 5 et 6 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pares-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface de plancher et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures,...).

SURFACE DE PLANCHER

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

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN

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

VOIE

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

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

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone UA

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

Elles recouvrent le bâti ancien du centre bourg, les Loges, les Peux, la Tachonnerie, Veillemorte, le Treuil, les Plans.

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

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

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

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

Le "potentiel urbanisable" est très limité et réduit à quelques opportunités.

(Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 sont interdites si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

1.2. Les affouillements et les exhaussements du sol.

1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

1.5. Les 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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

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

2.2. La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli sous réserve de respecter les règles du présent règlement.

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

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'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. Leur largeur 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 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.

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT - CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

Le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public.

En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

4.2. Eaux usées

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit y être raccordée.

En l'absence de réseau public d'assainissement des 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 et en accord avec les services gestionnaires compétents.

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.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'eau.

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

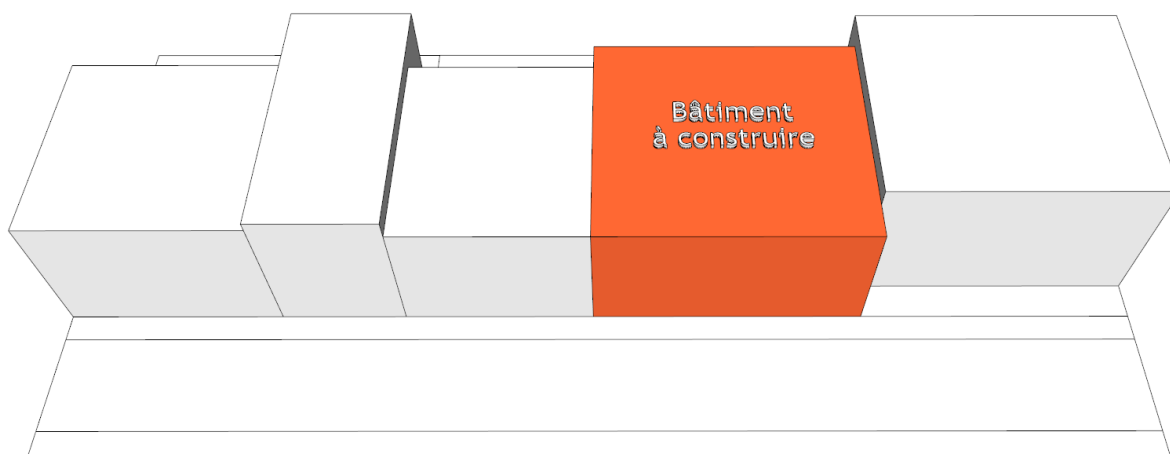
ARTICLE UA 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

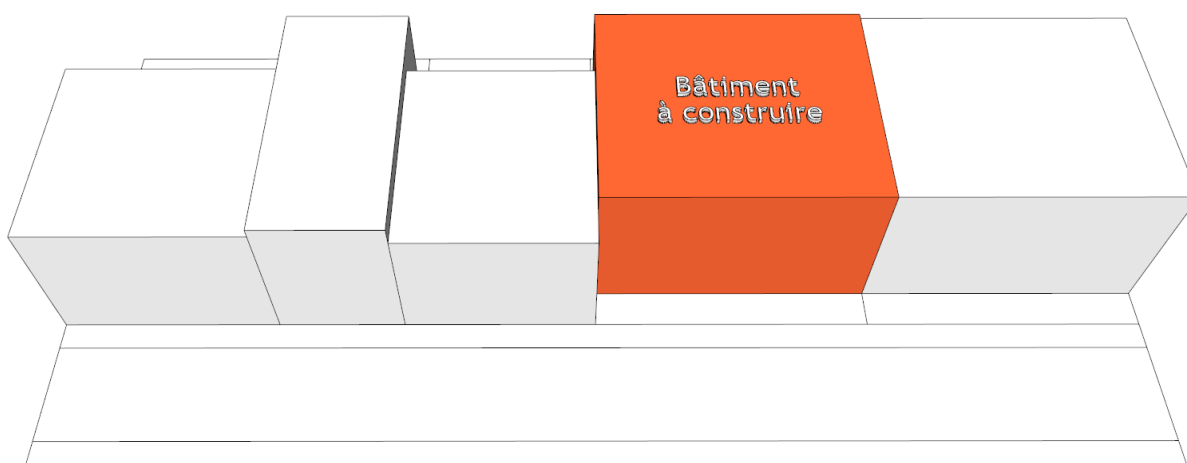
5.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.1., dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Un recul de 3 mètres minimum peut être autorisé s'il résulte de la prise en compte de considérations techniques et de sécurité ;
- Dans le cas d'une construction déjà implantée en retrait de l'alignement, l'extension de cette dernière peut être réalisée soit à l'alignement soit en continuité de l'existant ;
- Une construction nouvelle édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et qui n'est pas implantée à l'alignement peut respecter le même retrait ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension en limite d'emprise publique



Implantation en continuité d'une construction existante sur un fonds voisin avec un recul différent

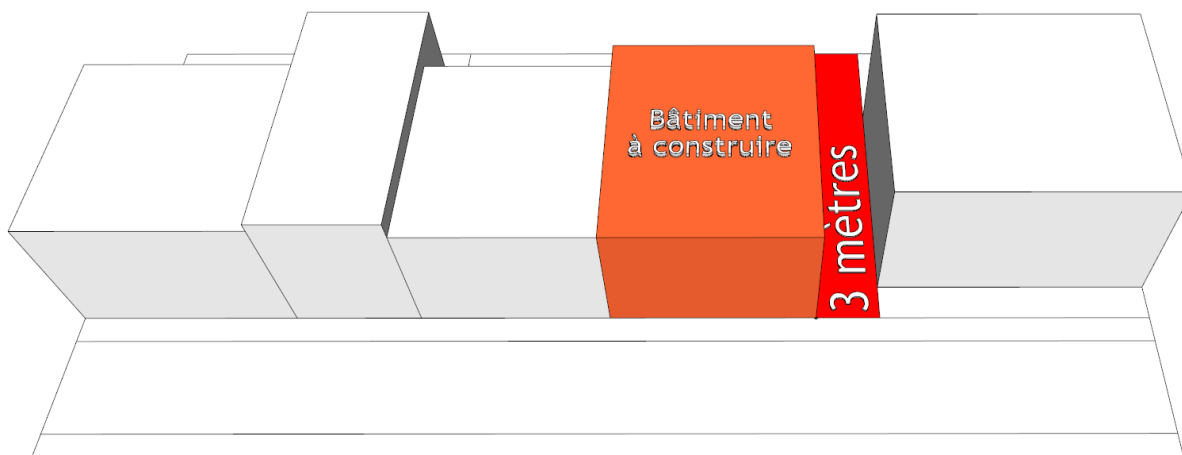
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

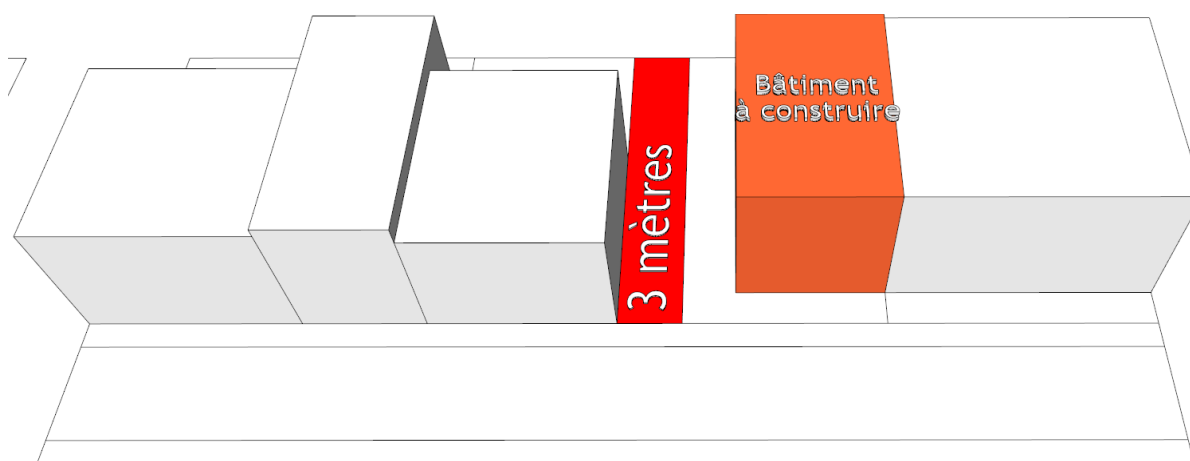
6.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.1., dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

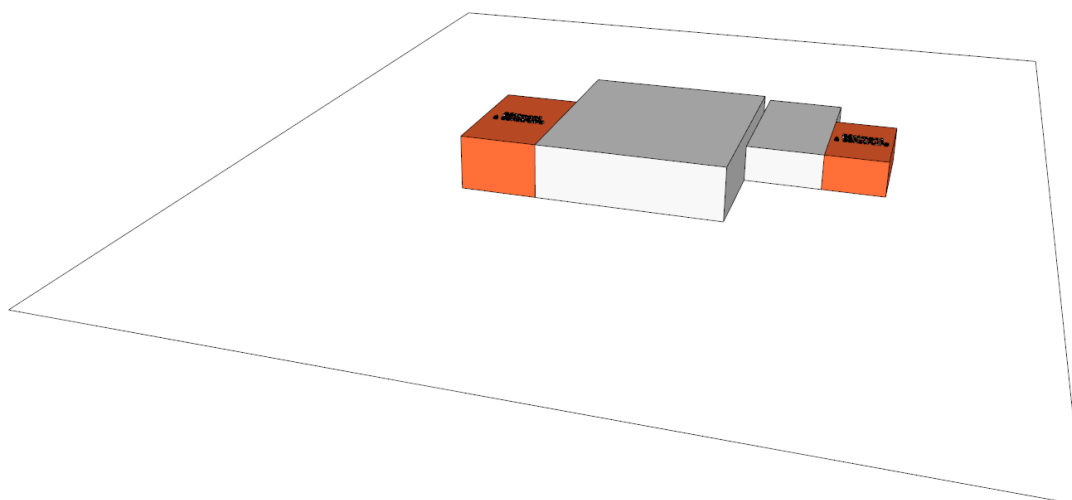
- Dans le cas d'une construction existante éloignée des limites séparatives, son extension ne peut être réalisée que dans l'alignement de l'une des faces de la dite construction ;
- Dans le cas de l'extension d'une construction existante alignée sur au moins une limite séparative nécessitant un recul justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, ce recul ne doit pas être supérieur à 3 mètres ;
- Pour les piscines non couvertes, les bords extérieurs des bassins doivent être implantés à une distance supérieure ou égale à 1,50 mètre ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension sur une limite séparative et à 3 mètres au moins de l'autre limite séparative



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension sur une limite séparative et à plus de 3 mètres de l'autre limite séparative



Implantation d'une extension en continuité de l'une des faces de la construction existante

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UA 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

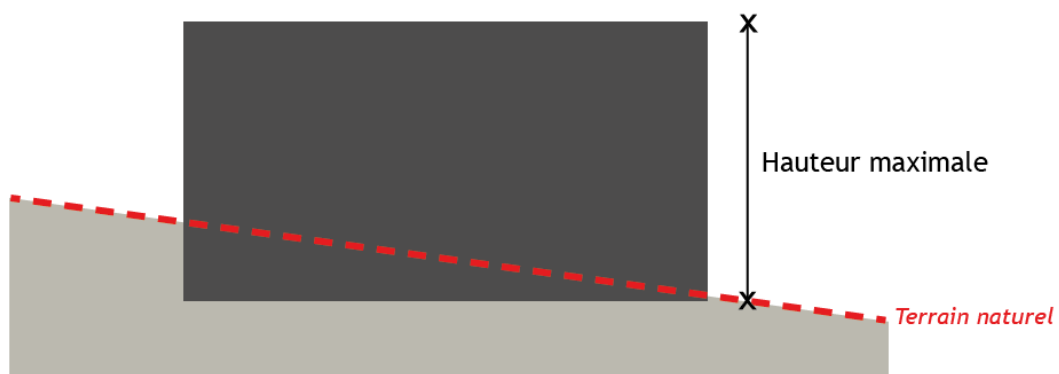
9.2. Normes de hauteur

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

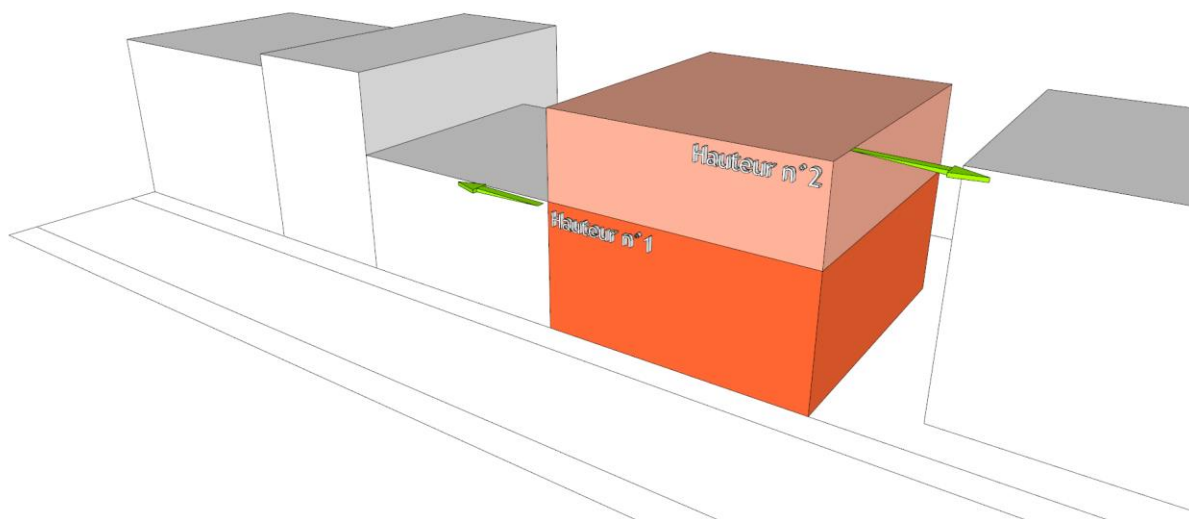
9.3. Les exceptions

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 ou une extension édifiée en continuité d'une construction existante sur un fonds voisin ayant une hauteur différente ;
- Une construction nouvelle ou une extension édifiée en continuité d'une construction existante sur le terrain d'assiette du projet ayant une hauteur différente ;
- Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, la hauteur pourra être la hauteur initiale ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain



Exceptions relatives aux règles de hauteur

ARTICLE UA 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

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

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

10.2. Rénovation, aménagement et extensions des constructions existantes

Typologie

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

Composition

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.

Ouvertures

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

Toitures

Les couvertures du bâti ancien seront restaurées en respectant l'aspect originel (la plupart du temps en tuile de terre cuite demi-ronde en courant et couvrant de tons mêlés, en ardoises). Les gouttières seront demi-rondes.

Les éléments décoratifs et les épis de faîtage devront être conservés.

Les châssis seront intégrés au toit (fenêtre de toit, panneau solaire, panneau photovoltaïque...).

Dans le cas de toitures-terrasses, celles-ci seront végétalisées.

Menuiseries

Le dessin et le matériau d'origine des menuiseries seront reproduits en respectant des divisions traditionnelles.

Matériaux

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 moellons enduits doivent conserver leur aspect. Les moellons apparents sont à exclure.

- Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de chaux de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- Les enduits sont de teinte soutenue et se rapprochent de la teinte d'origine ;
- L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé ou restitué.

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devront conserver l'aspect des matériaux employés initialement.

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).

Clôtures

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

La clôture 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 sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;

Murs

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Annexes techniques

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

10.3. Constructions neuves

Typologie

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

Les projets de constructions neuves devront s'inspirer du sens dominant des faitages des constructions existantes dans l'environnement proche.

Toitures

Les pentes des toitures doivent être inférieures à 35 %. Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, la pente de la toiture de l'extension peut être identique à celle du bâtiment d'origine.

Les toitures seront constituées de chevrons débordant, coupés d'équerre.

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 gouttières seront demi-rondes.

Dans le cas de toitures-terrasses, ceux-ci seront végétalisés.

Matériaux

Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre et doivent respecter la tonalité générale du site environnant. Les baguettes d'angle doivent s'approcher de la teinte générale de la façade.

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

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).

Clôtures

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.

Murs

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Annexes techniques

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

10.4. Locaux commerciaux

Devanture

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Accès aux étages

L'aménagement des locaux commerciaux doit être réalisé de sorte à ne pas empêcher l'accès aux étages par une entrée distincte.

Enseignes

Les enseignes respecteront la réglementation en vigueur.

10.5. Abris de jardins et annexes

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

Les toitures des annexes et abris de jardins seront réalisés dans des matériaux présentant un aspect tuiles ou ardoises.

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

10.6. Éléments divers

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

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

Les climatiseurs, les pompes à chaleur 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.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (locaux techniques) doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards.

10.7. 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.

Dans le cas de toit-terrasses, ceux-ci seront préférentiellement végétalisés.

10.8. Les énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, 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, à créer une unité architecturale de qualité.

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

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

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

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur, d'éoliennes domestiques ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement :

- Sur les façades vues du domaine public ;
- Sur une ouverture.

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

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

Sur les éléments bâtis identifiés :

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

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

Sur les éléments naturels identifiés :

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

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

Il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

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

ARTICLE UA 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

11.2. Le nombre de places destinées au stationnement des véhicules et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de leurs occupants.

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

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

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

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

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

**ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation 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 concerne les extensions pavillonnaires (principalement sous forme d'opérations de lotissement) qui se sont mises en place depuis une quarantaine d'années à la fois en périphérie immédiate du bourg et ailleurs sur la commune : les Loges, le Treuil, Veillemorte, la Tachonnerie et le Chemin des Meuniers.

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

Les zones UB accueillent exclusivement des habitations. Cependant, il a été choisi de ne pas compromettre la diversification des usages dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances pour les populations riveraines.

Enfin, il est rappelé que pour retrouver une unité architecturale et paysagère des règles strictes relatives à l'aspect extérieur des constructions sont édictées.

Le « potentiel urbanisable » est très limité et réduit à quelques opportunités.

Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 sont interdites si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

1.2. Les affouillements et les exhaussements.

1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

1.5. Les 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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

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

2.2. La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli sous réserve de respecter les règles du présent règlement.

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

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'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. Leur largeur ne sera pas inférieure à 4 mètres.

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

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 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.

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT - CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

Le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public.

En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

4.2. Eaux usées

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit y être raccordée.

En l'absence de réseau public d'assainissement des 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 et en accord avec les services gestionnaires compétents.

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.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'eau.

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

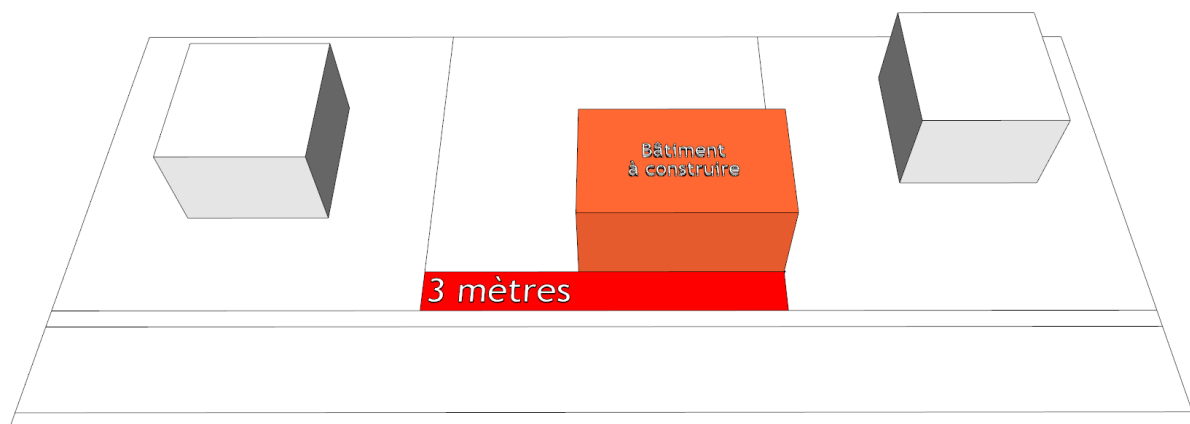
ARTICLE UB 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) à l'alignement ou à 3 mètres des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

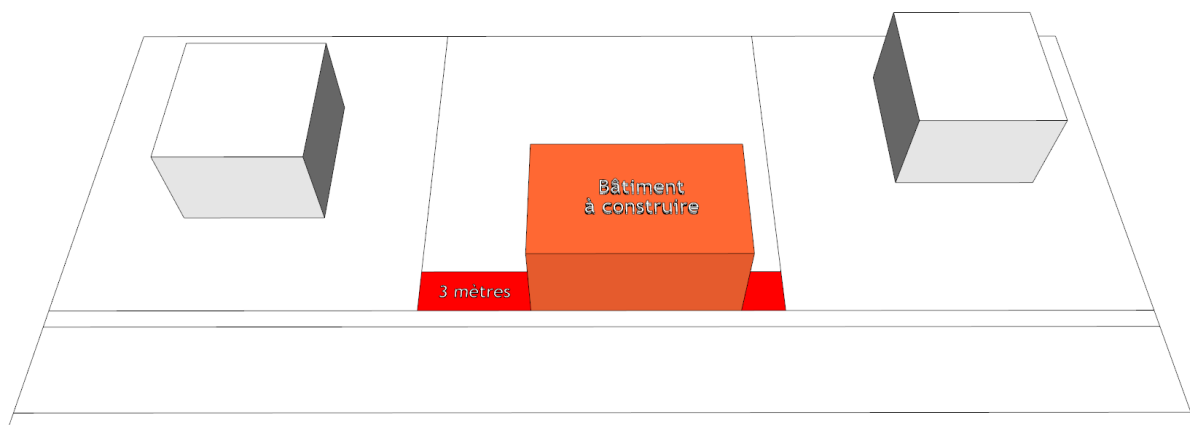
5.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.1., dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Dans le cas d'une construction déjà implantée entre 0 et 3 mètres, l'extension de cette dernière peut être réalisée en continuité de l'existant ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension en limite d'emprise

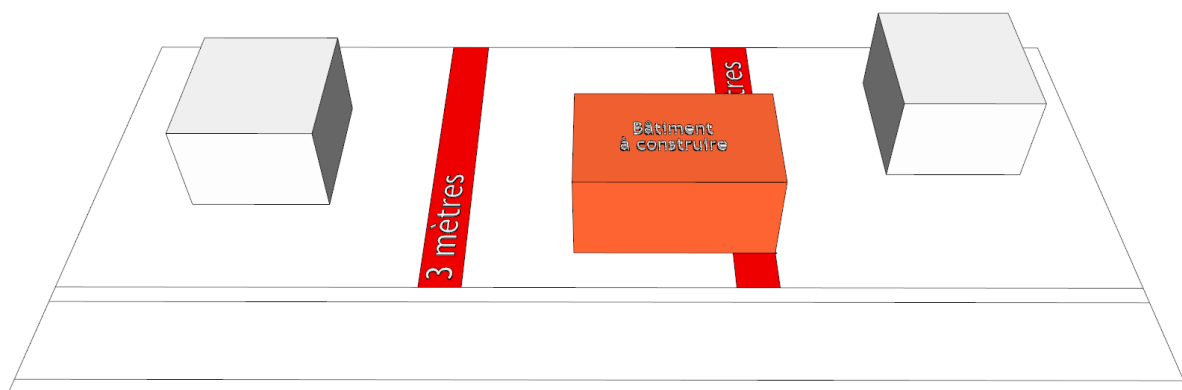
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.

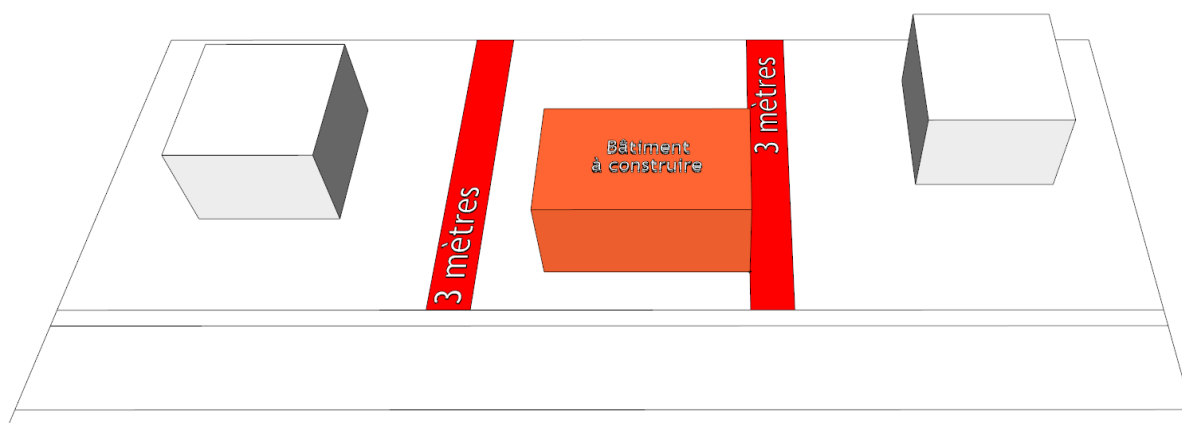
6.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.1., dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Dans le cas d'une construction existante éloignée des limites séparatives, son extension ne peut être réalisée que dans l'alignement de l'une des faces de la dite construction ;
- Pour les piscines non couvertes, les bords extérieurs des bassins doivent être implantés à une distance supérieure ou égale à 1,50 mètre ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum la limite séparative dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension en limite séparative



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UB 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

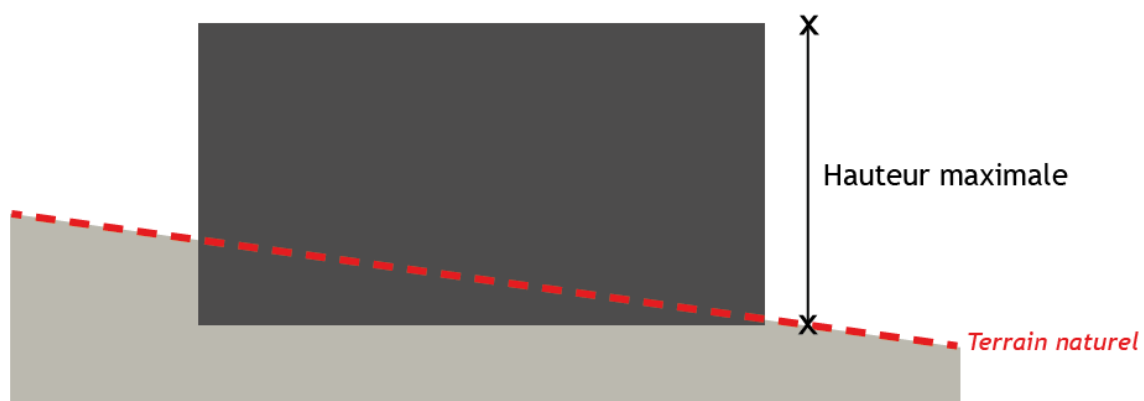
9.2. Normes de hauteur

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

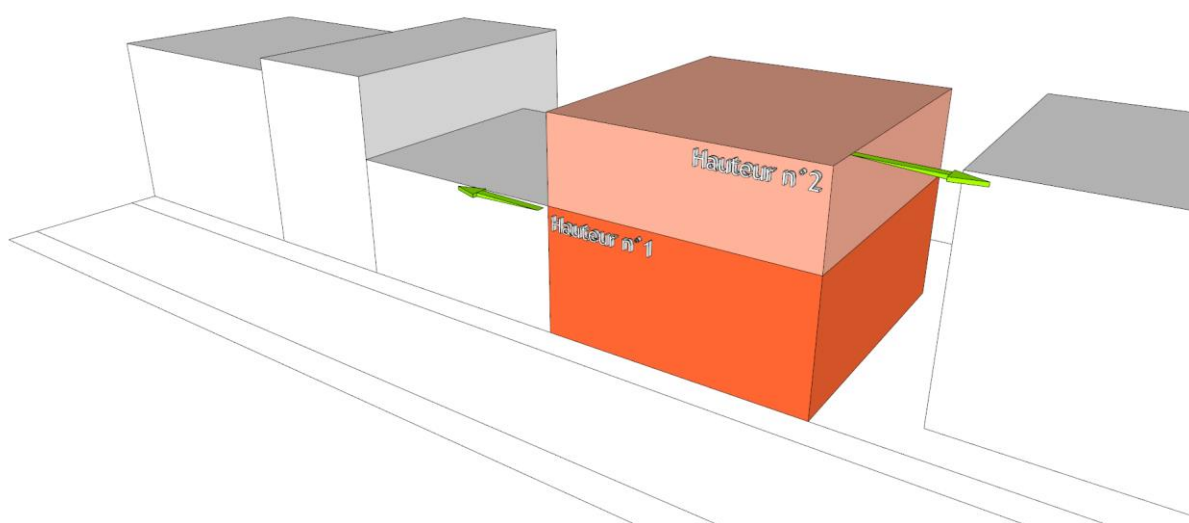
9.3. Les exceptions

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 ou une extension édifiée en continuité d'une construction existante sur un fonds voisin ayant une hauteur différente ;
- Une construction nouvelle ou une extension édifiée en continuité d'une construction existante sur le terrain d'assiette du projet ayant une hauteur différente ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain



Exceptions relatives aux règles de hauteur

ARTICLE UB 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

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

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

10.2. Constructions neuves - Rénovation, aménagement et extensions des constructions existantes

Typologie

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

Toitures

Les pentes des toitures doivent être inférieures à 35 %. Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, la pente de la toiture de l'extension peut être identique à celle du bâtiment d'origine.

Dans le cas de toitures-terrasses, ceux-ci seront végétalisés.

Les toitures seront constituées de chevrons débordant, coupés d'équerre.

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 gouttières seront demi-rondes.

Dans le cas de toitures-terrasses, ceux-ci seront végétalisés.

Matériaux

Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre et doivent respecter la tonalité générale du site environnant. Les baguettes d'angle doivent s'approcher de la teinte générale de la façade.

Clôtures

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

Murs

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).

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Annexes techniques

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

10.3. Abris de jardins et annexes

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

Les toitures des annexes et abris de jardins seront réalisés dans des matériaux présentant un aspect tuiles ou ardoises.

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

Les enseignes respecteront la réglementation en vigueur.

10.4. Eléments divers

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

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

Les climatiseurs, les pompes à chaleur 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.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (locaux techniques) doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être construits sur un emplacement dissimulé aux regards.

10.5. 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.

Dans le cas de toit-terrasses, ceux-ci seront préférentiellement végétalisés.

10.6. Les énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, 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, à créer une unité architecturale de qualité.

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

tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

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

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

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur, d'éoliennes domestiques ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement :

- Sur les façades vues du domaine public ;
- Sur une ouverture.

ARTICLE UB 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

11.2. Le nombre de places destinées au stationnement des véhicules et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de leurs occupants.

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

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

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

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

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

**ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

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

Non réglementé

CHAPITRE 3 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Caractère et vocation de la zone UE

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

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

(Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE2 sont interdites si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

1.2. Les affouillements et les exhaussements du sol.

1.3. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à habitat hormis dans le cas mentionné au 2.1.

1.4. Le changement de destination en habitat pour les constructions et installations autorisées dans la zone.

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

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

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 admises dans la zone. Elles doivent être intégrées dans le volume principal.

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

ARTICLE UE 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'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. Leur largeur ne sera pas inférieure à 5 mètres.

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

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 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.

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT - CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

Le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public.

En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

4.2. Eaux usées

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction nouvelle ou réhabilitée doit y être raccordée.

En l'absence de réseau public d'assainissement des 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 et en accord avec les services gestionnaires compétents.

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.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'eau.

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

ARTICLE UE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

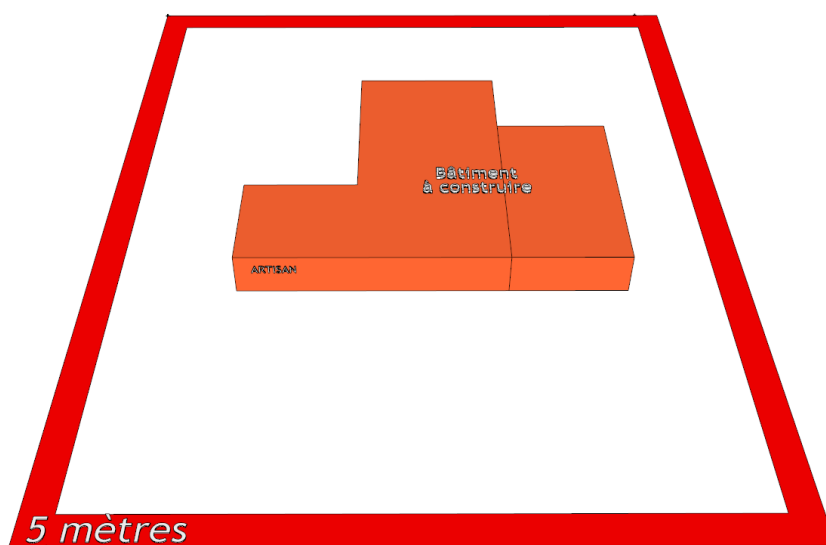
5.1. Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN10, hors des parties actuellement urbanisées de la commune.

5.2. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

5.3. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.1., dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension en limite séparative

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

6.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.1., dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum la limite séparative dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.

**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UE 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

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

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

10.2. Bâtiments à usage d'équipements

Matériaux

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 matériaux utilisés pour les façades sont de teintes sombres mates à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique, maçonnerie enduite.

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

Toitures

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

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.

Clôtures

Pour les clôtures établies en bordure de voie ou en limite séparative, celle-ci ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre, sauf nécessité particulière de protection.

10.3. Abris de jardins et annexes liées aux habitations autorisées dans la zone

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

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

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

10.4. Eléments divers

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

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ou stockage ne doivent pas être visible du domaine public. En cas d'impossibilité, l'intégration paysagère doit être assurée notamment à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

10.5. Les énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, 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, à créer une unité architecturale de qualité.

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

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

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

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur, d'éoliennes domestiques ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement :

- Sur les façades vues du domaine public ;
- Sur une ouverture.

ARTICLE UE 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

11.2. Le nombre de places destinées au stationnement des véhicules et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de leurs occupants.

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

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

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

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

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

**ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

Caractère et vocation de la zone UX

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

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

(Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UX2 sont interdites si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

1.2. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à habitat hormis dans le cas mentionné au 2.1.

1.3. Le changement de destination en habitat pour les constructions et installations autorisées dans la zone.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

2.1. Les constructions et les extensions 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 autorisées dans la zone. Elles doivent être intégrées dans le volume principal.

2.2. Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle 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.

2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature sous réserve de leur intégration dans le site.

2.4. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve des destinations admises dans la zone, qu'elles soient compatibles avec la fonction d'habitat des autres zones urbaines proches.

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

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'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. Leur largeur ne sera pas inférieure à 5 mètres.

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

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 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.

La largeur des voies ne devra pas être inférieure à 5 mètres.

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

ARTICLE UX 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT - CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

Le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public.

En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

4.2. Eaux usées

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction nouvelle ou réhabilitée doit y être raccordée.

En l'absence de réseau public d'assainissement des 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 et en accord avec les services gestionnaires compétents.

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.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'eau.

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

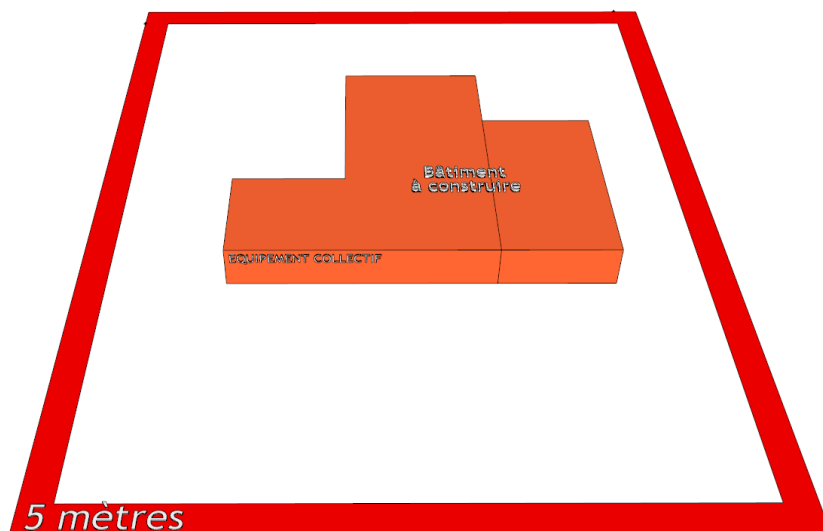
ARTICLE UX 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

5.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.1., dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension en limite séparative

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

6.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.1., dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Dans le cas d'une construction déjà implantée entre 0 et 5 mètres, l'extension de cette dernière peut être réalisée en continuité de l'existant ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.

**ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UX 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

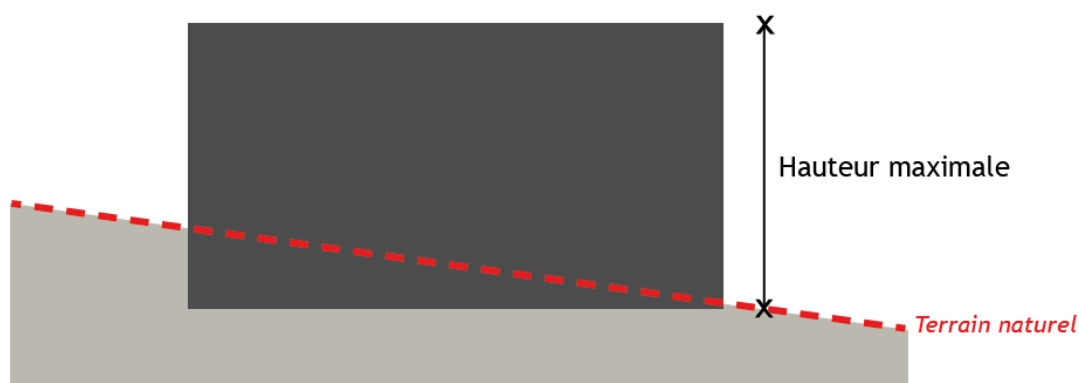
9.2. Normes de hauteur

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

9.3. Les exceptions

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

- Les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (silos de stockage, souches de cheminée,...) ;
- Une extension en continuité d'une construction existante peut respecter la hauteur de la dite construction ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

ARTICLE UX 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

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

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

10.2. Bâtiments à usage d'activités économiques

Matériaux

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 matériaux utilisés pour les façades sont de teintes sombre mates à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique, maçonnerie enduite.

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

Toitures

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

Clôtures

Pour les clôtures établies en bordure de voie ou en limite séparative, celle-ci ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre, sauf nécessité particulière de protection.

10.3. Abris de jardins et annexes liées aux habitations autorisées dans la zone

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

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

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

10.4. Eléments divers

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

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ou stockage ne doivent pas être visible du domaine public. En cas d'impossibilité, l'intégration paysagère doit être assurée notamment à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

10.5. Les énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, 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, à créer une unité architecturale de qualité.

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

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

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

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur, d'éoliennes domestiques ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement :

- Sur les façades vues du domaine public ;
- Sur une ouverture.

ARTICLE UX 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

11.2. Le nombre de places destinées au stationnement des véhicules et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de leurs occupants.

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

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

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

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

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

**ARTICLE UX 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère et vocation de la zone AU

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

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement qui définissent les conditions d'équipement de la zone.

Les zones AU de la commune de La Faye correspondent à plusieurs ensembles en continuité de l'urbanisation existante :

- *Les Caillers ;*
- *Les Augereaux ;*
- *Le Nord du bourg.*

Il s'agit avec ces opérations d'accueillir une population nouvelle, gage d'un renouvellement démographique, et de mettre en place des continuités entre des espaces urbains aujourd'hui dissociés.

(Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU2 sont interdites si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions isolées non comprises dans une opération d'ensemble à l'exception des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne compromettent pas les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et l'aménagement ultérieure de la zone.

1.2. Les exhaussements et les affouillements du sol.

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 hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

1.6. Les 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 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

2.1. Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) correspondant à l'intégralité de chaque zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur urbanisation, à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec les conditions d'aménagement de chaque zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

2.2. L'aménagement de chacune des zones doit être réalisé selon les modalités suivantes :

- Les Caillers : opération unique portant sur l'intégralité de la zone ou deux opérations successives sans ordre de prévalence ;
- Le Verger : opération unique portant sur l'intégralité de la zone ;
- Les Augereaux : opération unique portant sur l'intégralité de la zone.

2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature sous réserve de leur intégration dans le site.

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

ARTICLE AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'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. Leur largeur ne sera pas inférieure à 4 mètres.

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

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 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.

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

ARTICLE AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT - CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

Le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public.

En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

4.2. Eaux usées

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit y être raccordée.

En l'absence de réseau public d'assainissement des 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 et en accord avec les services gestionnaires compétents.

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.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'eau.

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

ARTICLE AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

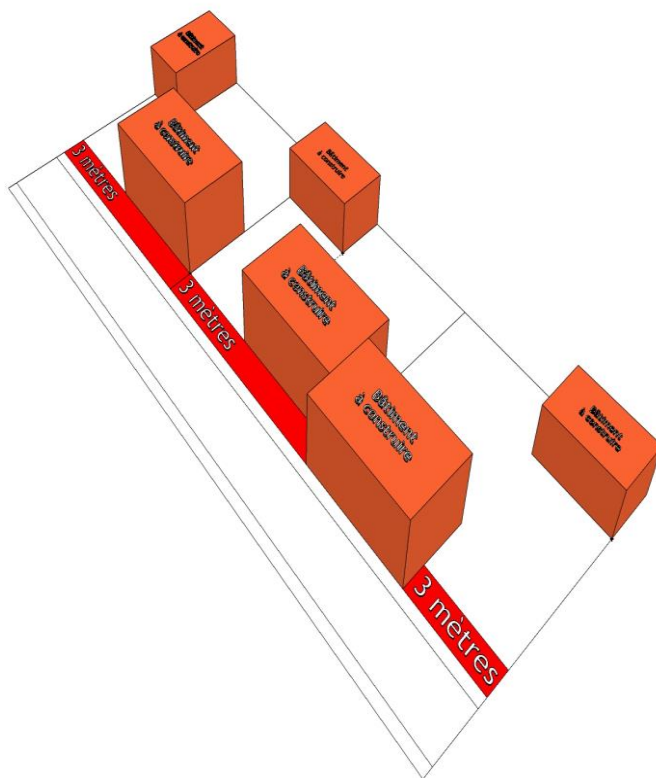
5.1. Conformément à l'article R.123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une même unité foncière de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

5.2. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) à l'alignement ou à 3 mètres des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

5.3. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.2., dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Un recul de 5 mètres maximum peut être autorisé s'il résulte de la prise en compte de considérations techniques et de sécurité ;
- Les annexes isolées des constructions principales à l'exception des garages seront implantées en retrait de la construction principale ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.



Implantation des nouvelles constructions par rapport à la limite d'emprise

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

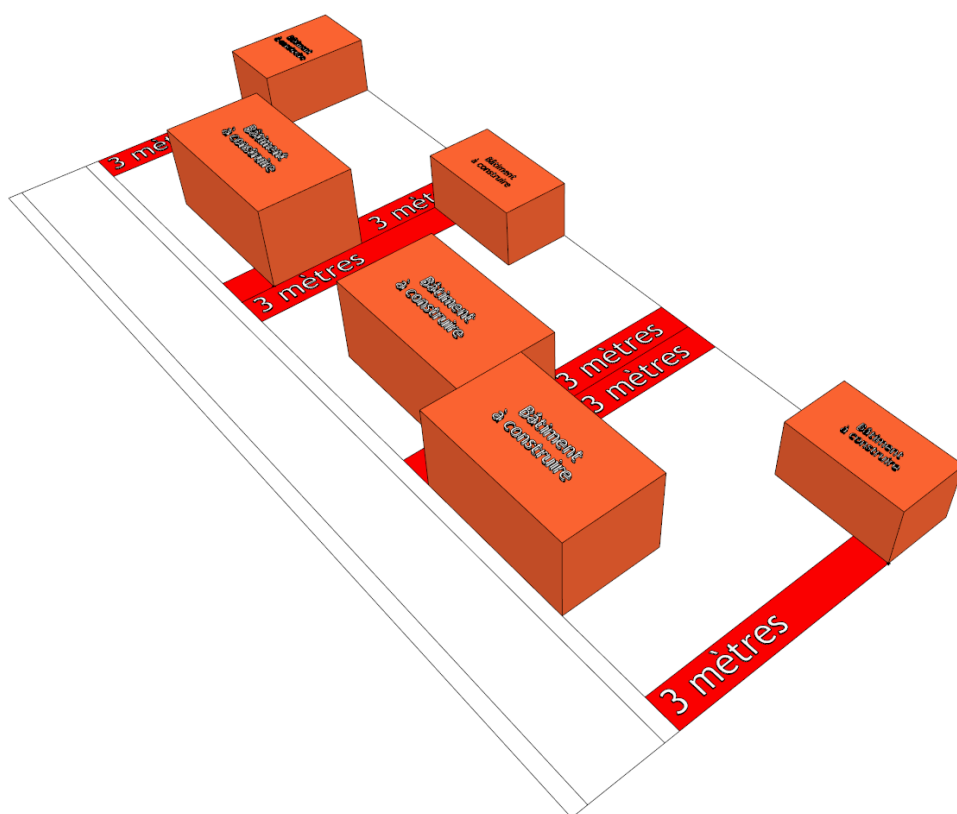
6.1. Conformément à l'article R.123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une même unité foncière de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

6.2. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées en limite séparative ou à 3 mètres.

6.3. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.2., dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes, les bords extérieurs des bassins doivent être implantés à une distance supérieure ou égale à 1,50 mètre ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.



Implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives

**ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE AU 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

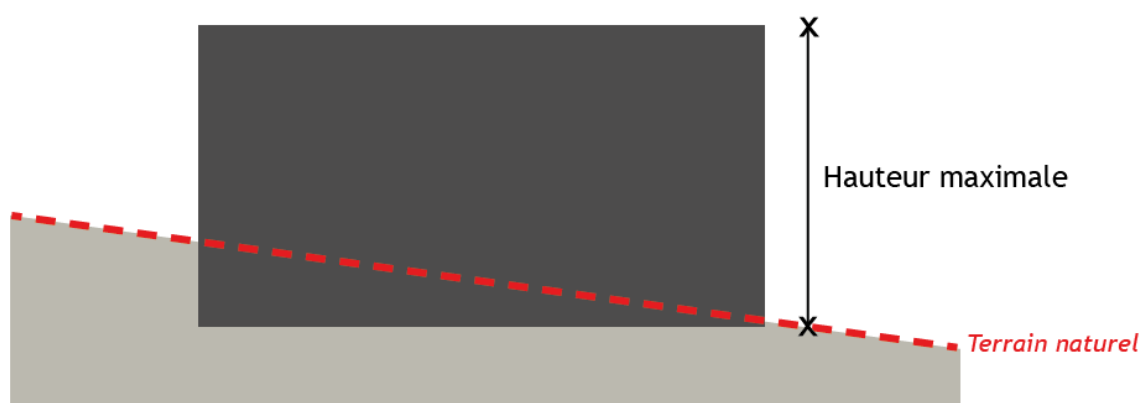
9.2. Normes de hauteur

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

9.3. 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 de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

ARTICLE AU 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

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

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

10.2. Constructions neuves

Typologie

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

Toitures

Les pentes des toitures doivent être inférieures à 35 %. Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, la pente de la toiture de l'extension peut être identique à celle du bâtiment d'origine.

Les toitures seront constituées de chevrons débordant, coupés d'équerre.

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 gouttières seront demi-rondes.

Dans le cas de toitures-terrasses, ceux-ci seront végétalisés.

Matériaux

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).

Clôtures

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

Murs

Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre et doivent respecter la tonalité générale du site environnant. Les baguettes d'angle doivent s'approcher de la teinte générale de la façade.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Annexes techniques

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

10.3. Abris de jardins et annexes

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

Les toitures des annexes et abris de jardins seront réalisée dans des matériaux présentant un aspect et une teinte tuiles ou ardoises.

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

Les enseignes respecteront la réglementation en vigueur.

10.4. Eléments divers

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

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

Les climatiseurs, les pompes à chaleur 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.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (locaux techniques) doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards.

10.5. 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.

Dans le cas de toit-terrasses, ceux-ci seront préférentiellement végétalisés.

10.6. Les énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, 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, à créer une unité architecturale de qualité.

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

tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

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

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

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur, d'éoliennes domestiques ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement :

- Sur les façades vues du domaine public ;
- Sur une ouverture.

ARTICLE AU 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

11.2. Le nombre de places destinées au stationnement des véhicules et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de leurs occupants.

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

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

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

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

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

**ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 6 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX**

Caractère et vocation de la zone AUX

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

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement qui définissent les conditions d'équipement de la zone.

La zone AUX de la commune de La Faye correspond à un grand ensemble en continuité de l'urbanisation existante :

- Les Fayolles

Il s'agit avec ces opérations d'accueillir de nouvelles activités économiques en vue de répondre notamment aux stratégies définies à l'échelle de l'agglomération ruffécoise.

(Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article AUX2 sont interdites si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions isolées non comprises dans une opération d'ensemble à l'exception des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne compromettent pas les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et l'aménagement ultérieure de la zone.

1.2. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole ou forestière.

1.3. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à habitat hormis dans le cas mentionné au 2.1.

1.4. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

1.6. Les 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 AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

2.1. Les opérations d'ensemble (à vocation d'activité économique) correspondant à l'intégralité de la zone AUX ou par tranches successives au gré de la réalisation des équipements nécessaires à leur urbanisation, à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec les conditions d'aménagement de chaque zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

2.2. L'aménagement de la zone « Les Fayolles » doit être réalisé en une opération unique portant sur l'intégralité de la zone.

2.3. Les constructions et les extensions 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 autorisées dans la zone. Elles doivent être intégrées dans le volume principal.

2.4. Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle 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.

2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature sous réserve de leur intégration dans le site.

2.6. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve des destinations admises dans la zone, qu'elles soient compatibles avec la fonction d'habitat et des zones urbaines proches.

ARTICLE AUX 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'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. Leur largeur ne sera pas inférieure à 5 mètres.

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

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 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.

La largeur des voies ne devra pas être inférieure à 5 mètres.

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

ARTICLE AUX 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT - CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

Le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public.

En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

4.2. Eaux usées

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction nouvelle ou réhabilitée doit y être raccordée.

En l'absence de réseau public d'assainissement des 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 et en accord avec les services gestionnaires compétents.

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.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'eau.

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

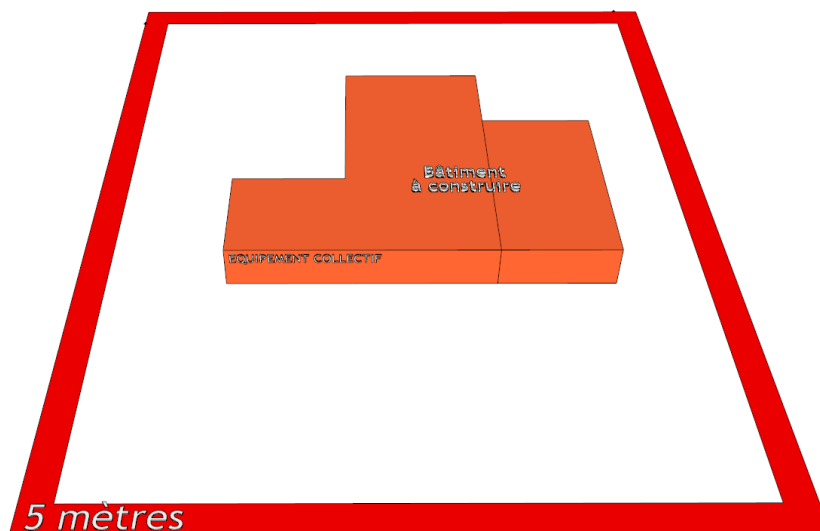
ARTICLE AUX 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

5.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.1., dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.



Implantation des nouvelles constructions par rapport à la limite d'emprise

ARTICLE AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

6.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.1., dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.

**ARTICLE AUX 7 - IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE AUX 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUX 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

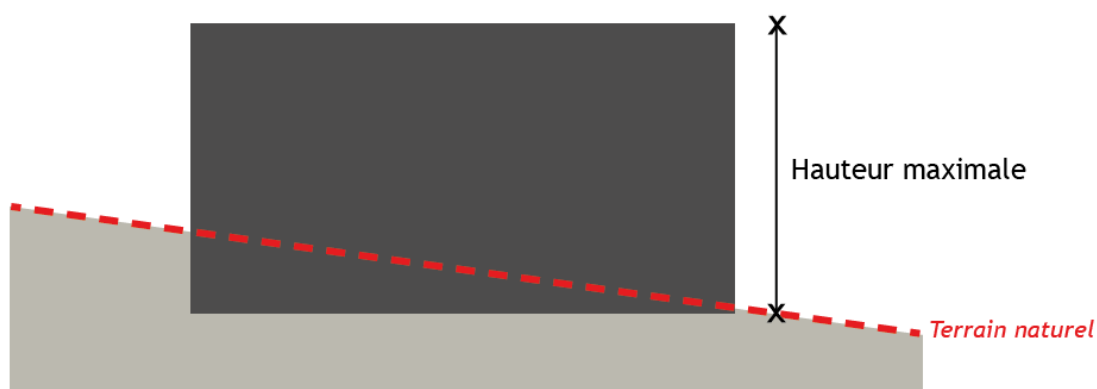
9.2. Normes de hauteur

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

9.3. Les exceptions

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

- Les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (silos de stockage, souches de cheminée,...) ;
- Une extension en continuité d'une construction existante peut respecter la hauteur de la dite construction ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

ARTICLE AUX 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

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

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

10.2. Bâtiments à usage d'activités économiques

Matériaux

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 matériaux utilisés pour les façades sont de teintes sombre mates à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique, maçonnerie enduite.

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

Toitures

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

Clôtures

Pour les clôtures établies en bordure de voie ou en limite séparative, celle-ci ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre, sauf nécessité particulière de protection.

10.3. Abris de jardins et annexes liées aux habitations autorisées dans la zone

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

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

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

10.4. Eléments divers

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

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ou stockage ne doivent pas être visible du domaine public. En cas d'impossibilité, l'intégration paysagère doit être assurée notamment à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

10.5. Les énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, 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, à créer une unité architecturale de qualité.

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

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

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

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur, d'éoliennes domestiques ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement :

- Sur les façades vues du domaine public ;
- Sur une ouverture.

ARTICLE AUX 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

11.2. Le nombre de places destinées au stationnement des véhicules et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de leurs occupants.

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

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

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

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

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

**ARTICLE AUX 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 7 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Caractère et vocation de la zone A

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

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

(Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A2 sont interdites si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que ceux soumis aux conditions particulières de l'article A2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

2.1. Dans la zone A proprement dite :

- Les constructions nouvelles et leurs installations sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les dispositions de l'article 8 ;
- Les annexes aux constructions principales à vocation d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les dispositions de l'article 8 ;
- Le changement de destination et l'extension limitée des constructions repérées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les dispositions de l'article 8 ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli sous réserve de respecter les règles du présent règlement ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle 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 ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics de toute nature dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2.2. Dans le secteur Ap uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'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. Leur largeur 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 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.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT - CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

Le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public.

En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

4.2. Eaux usées

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit y être raccordée.

En l'absence de réseau public d'assainissement des 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 et en accord avec les services gestionnaires compétents.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'eau.

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

ARTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN10, hors des parties actuellement urbanisées de la commune. Toutefois, les bâtiments d'exploitation agricoles ne pourront pas être édifiés à une distance inférieure à 50 mètres par rapport à l'axe central de l'infrastructure.

5.2. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade à :

- 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 ;
- 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales ou des voies communales et des chemins ruraux pour les constructions à vocation d'habitation.

5.3. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.2., dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Dans le cas d'une construction déjà implantée en retrait de l'alignement, l'extension de cette dernière peut être réalisée soit à l'alignement soit en continuité de l'existant ;
- Une construction nouvelle édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et qui n'est pas implantée à l'alignement peut respecter le même retrait ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. En A, les constructions nouvelles et leurs extensions des constructions à vocation d'activité agricole doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

6.2. En A, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation doivent être implantées à 5 mètres sur au moins une limite séparative.

6.3. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.1. et 6.2. dans les cas suivants et 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 :

- Dans le cas d'une construction existante éloignée des limites séparatives, son extension ne peut être réalisée que dans l'alignement de l'une des faces de la dite construction ;
- Dans le cas de l'extension d'une construction existante alignée sur au moins une limite séparative nécessitant un recul justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, ce recul ne doit pas être supérieur à 3 mètres.
- Pour les piscines non couvertes, les bords extérieurs des bassins doivent être implantés à une distance supérieure ou égale à 1,50 mètre ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.

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

7.1. La distance comptée horizontalement entre deux constructions situées sur une même propriété est de 15 mètres ou plus.

7.2. La distance maximale comptée horizontalement entre deux constructions à vocation d'habitat situées sur une même propriété ne doit pas excéder 15 mètres.

ARTICLE A 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. Dans la zone A, les règles suivantes sont établies :

- L'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation est limitée à 40% de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 400m² ;
- L'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU susceptibles de changer de destination (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) y compris leur extension est limitée à 40% de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 400m² ;
- Pour la reconstruction d'un bâtiment ayant une vocation d'habitation détruit ou démoli, l'emprise au sol est limitée à 40% sans pouvoir toutefois dépasser 400m² ;
- L'emprise au sol des constructions liées et nécessaires aux services publics est limitée à 20% de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 150m².

ARTICLE A 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. 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.

9.2. Normes de hauteur

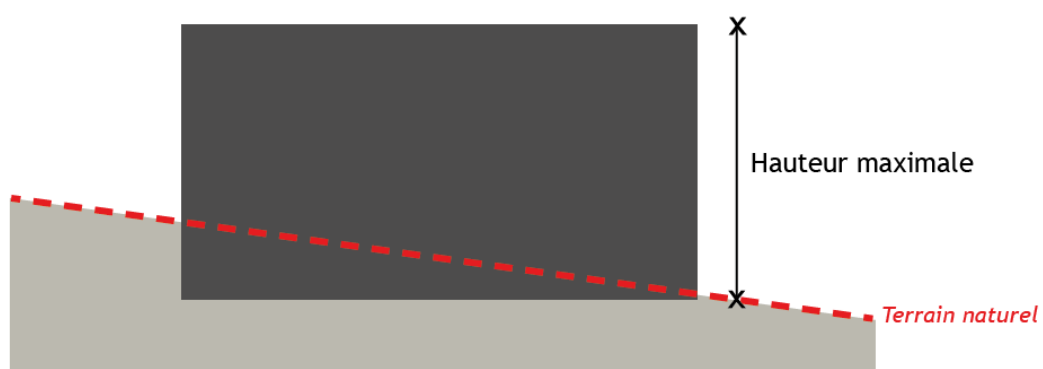
La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur absolue des annexes mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 4,50 mètres.

9.3. 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 liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Une construction ou l'extension d'une construction édifiée en continuité d'une construction existante ayant une hauteur différente ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

ARTICLE A 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

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

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

10.2. Constructions neuves - Rénovation, aménagement et extensions des constructions existantes

Typologie

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du PLU 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.

Composition

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.

Ouvertures

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

Toitures

Les couvertures du bâti ancien seront restaurées en respectant l'aspect originel (la plupart du temps en tuile de terre cuite demi-ronde en courant et couvrant de tons mêlés, en ardoises). Les gouttières seront demi-rondes.

Les éléments décoratifs et les épis de faîtage doivent être conservés.

Les châssis seront intégrés au toit (fenêtre de toit, panneau solaire, panneau photovoltaïque...).

Dans le cas de toitures-terrasses, celles-ci seront végétalisées.

Menuiseries

Le dessin et le matériau d'origine des menuiseries seront reproduits en respectant des divisions traditionnelles.

Matériaux

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 moellons enduits doivent conserver leur aspect. Les moellons apparents sont à exclure ;
- Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de chaux de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- Les enduits sont de teinte soutenue et se rapprochent de la teinte d'origine ;
- L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé ou restitué.

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants doivent conserver l'aspect des matériaux employés initialement.

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).

Clôtures

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

La clôture 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 sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;

Murs

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Annexes techniques

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

10.3. Bâtiments à usage agricole (A)

Matériaux

Les matériaux utilisés pour les façades sont de teintes sombres mates à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique, maçonnerie enduite.

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.

Toitures

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

Clôtures

Pour les clôtures établies en bordure de voie ou en limite séparative, celle-ci ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre, sauf nécessité particulière de protection.

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

Les climatiseurs, les pompes à chaleur 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.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

10.5. 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.

Dans le cas de toit-terrasses, ceux-ci seront préférentiellement végétalisés.

10.6. Les énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, 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, à créer une unité architecturale de qualité.

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

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

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

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur, d'éoliennes domestiques ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placé directement :

- Sur les façades vues du domaine public ;
- Sur une ouverture.

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

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

Sur les éléments bâtis identifiés :

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

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

Sur les éléments naturels identifiés :

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

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

Il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

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

ARTICLE A 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

11.2. Le nombre de places destinées au stationnement des véhicules et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de leurs occupants.

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

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

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

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

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

**ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.

CHAPITRE 8 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Caractère et vocation de la zone N

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

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.

(Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N2 sont interdites si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que ceux soumis aux conditions particulières de l'article N2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

2.1. Dans la zone N proprement dite :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de respecter les dispositions de l'article 8 ;
- Les annexes aux constructions principales à vocation d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de respecter les dispositions de l'article 8 ;
- Le changement de destination et l'extension limitée des constructions repérées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de respecter les dispositions de l'article 8 ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli sous réserve de respecter les règles du présent règlement ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle 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 ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif de toute nature dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2.2. Dans le secteur Ne uniquement :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature et sous réserve que leur superficie totale ne dépasse une emprise au sol de 150m².

ARTICLE N 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds 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. Leur largeur 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 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.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT - CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

Le Préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public.

En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

4.2. Eaux usées

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit y être raccordée.

En l'absence de réseau public d'assainissement des 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 et en accord avec les services gestionnaires compétents.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'eau.

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

ARTICLE N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN10, hors des parties actuellement urbanisées de la commune.

5.2. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade à :

- 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.

5.3. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.2., dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Dans le cas d'une construction existante implantée différemment, l'extension de cette dernière peut être réalisée en continuité ;
- Une construction nouvelle édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et qui n'est pas implantée à l'alignement peut respecter le même retrait ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. En N, les constructions nouvelles et les extensions doivent être implantées à 0 ou 3 mètres minimum des limites séparatives.

6.2. En Ne, les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

6.3. Les exceptions

Il est possible de déroger aux alinéas 6.1. et 6.2., dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Dans le cas d'une construction avec une implantation différente, l'extension de cette dernière peut être réalisée en continuité de l'existant ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. La distance maximale comptée horizontalement entre deux constructions situées sur une même propriété ne doit pas excéder 15 mètres.

ARTICLE N 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. Dans la zone N stricto sensu, les règles suivantes sont établies :

- L'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation est limitée à 30% de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 300m² ;
- L'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU susceptibles de changer de destination (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) y compris leur extension est limitée à 30% de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 300m² ;
- Pour la reconstruction d'un bâtiment ayant une vocation d'habitation détruit ou démoli, l'emprise au sol est limitée à 30% sans pouvoir toutefois dépasser 300m² ;
- L'emprise au sol des constructions liées et nécessaires aux services publics est limitée à 20% de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 150m².

8.2. Dans le secteur Ne, aucune extension de l'emprise au sol des constructions existantes n'est autorisée.

ARTICLE N 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. 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.

9.2. Normes de hauteur

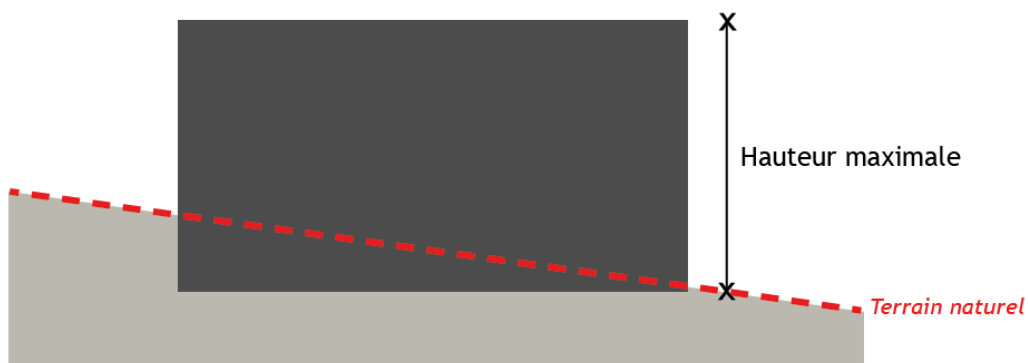
La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur absolue des annexes mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 4,50 mètres.

9.3. 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 édifiée en continuité d'une construction existante ayant une hauteur différente ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

ARTICLE N 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

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

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

10.2. Constructions neuves - Rénovation, aménagement et extensions des constructions existantes

Typologie

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

Composition

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.

Ouvertures

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

Toitures

Les couvertures du bâti ancien seront restaurées en respectant l'aspect originel (la plupart du temps en tuile de terre cuite demi-ronde en courant et couvrant de tons mêlés, en ardoises). Les gouttières seront demi-rondes.

Les éléments décoratifs et les épis de faîtage doivent être conservés.

Les châssis seront intégrés au toit (fenêtre de toit, panneau solaire, panneau photovoltaïque...).

Dans le cas de toitures-terrasses, celles-ci seront végétalisées.

Menuiseries

Le dessin et le matériau d'origine des menuiseries seront reproduits en respectant des divisions traditionnelles.

Matériaux

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 moellons enduits doivent conserver leur aspect. Les moellons apparents sont à exclure ;
- Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de chaux de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre et doivent respecter la tonalité générale du site environnant. Les baguettes d'angle doivent s'approcher de la teinte générale de la façade. ;
- L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé ou restitué.

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants doivent conserver l'aspect des matériaux employés initialement.

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).

Clôtures

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

Murs

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Annexes techniques

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

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

Les climatiseurs, les pompes à chaleur 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.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

10.5. 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.

Dans le cas de toit-terrasses, ceux-ci seront préférentiellement végétalisés.

10.6. Les énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, 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, à créer une unité architecturale de qualité.

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

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

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

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur, d'éoliennes domestiques ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement :

- Sur les façades vues du domaine public ;
- Sur une ouverture.

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

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

Sur les éléments bâtis identifiés :

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

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

Sur les éléments naturels identifiés :

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

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

Il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

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

ARTICLE N 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION

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

11.2. Le nombre de places destinées au stationnement des véhicules et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de leurs occupants.

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

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

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

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

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

**ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.