

REÇU A LA SOUS PREFECTURE

- 1 JUIL. 2013

DE CONFOLENS

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-QUENTIN-SUR-CHARENTE

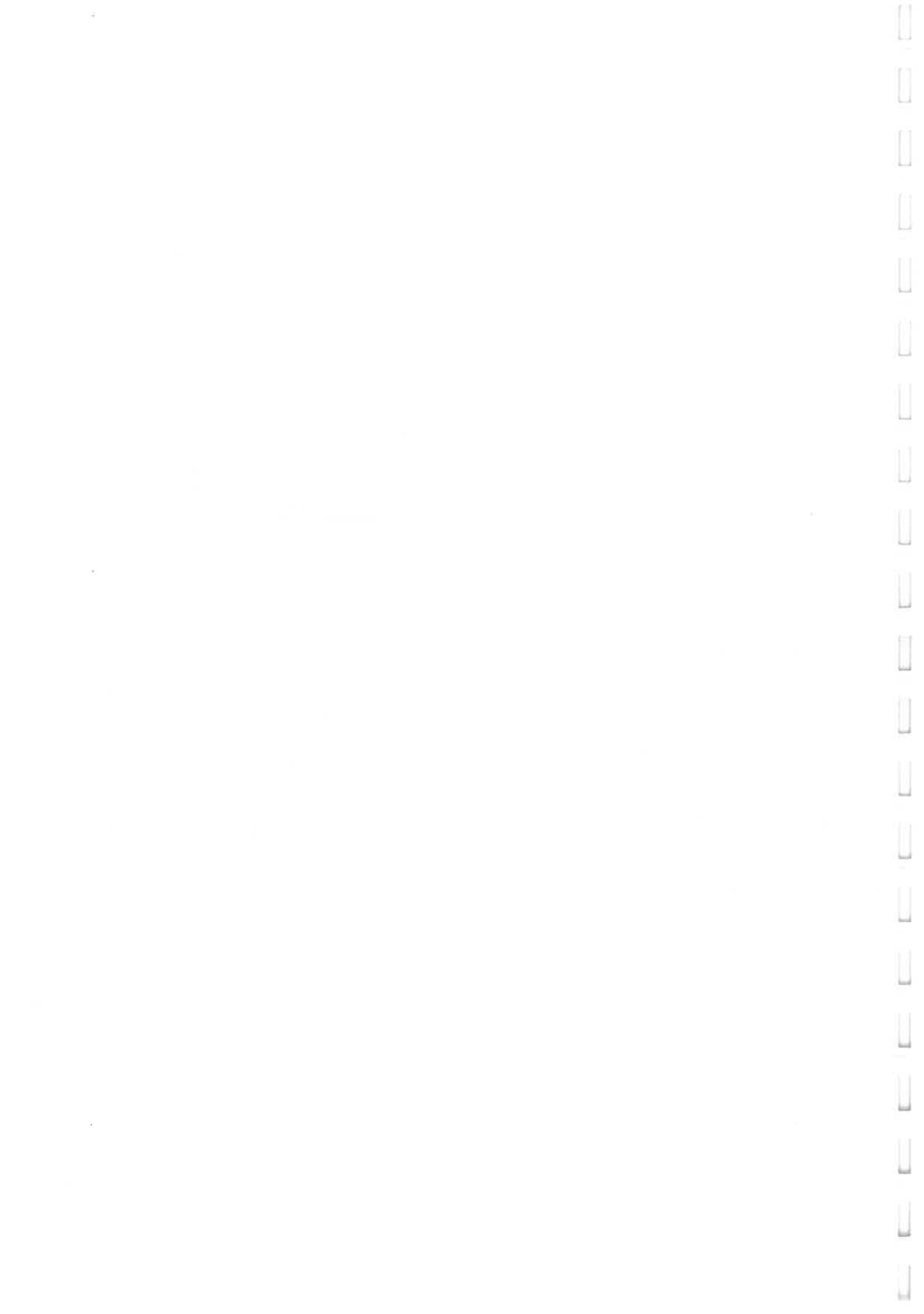
PIECE 4 : REGLEMENT

EAU & ENVIRONNEMENT

AGENCE DE PAU

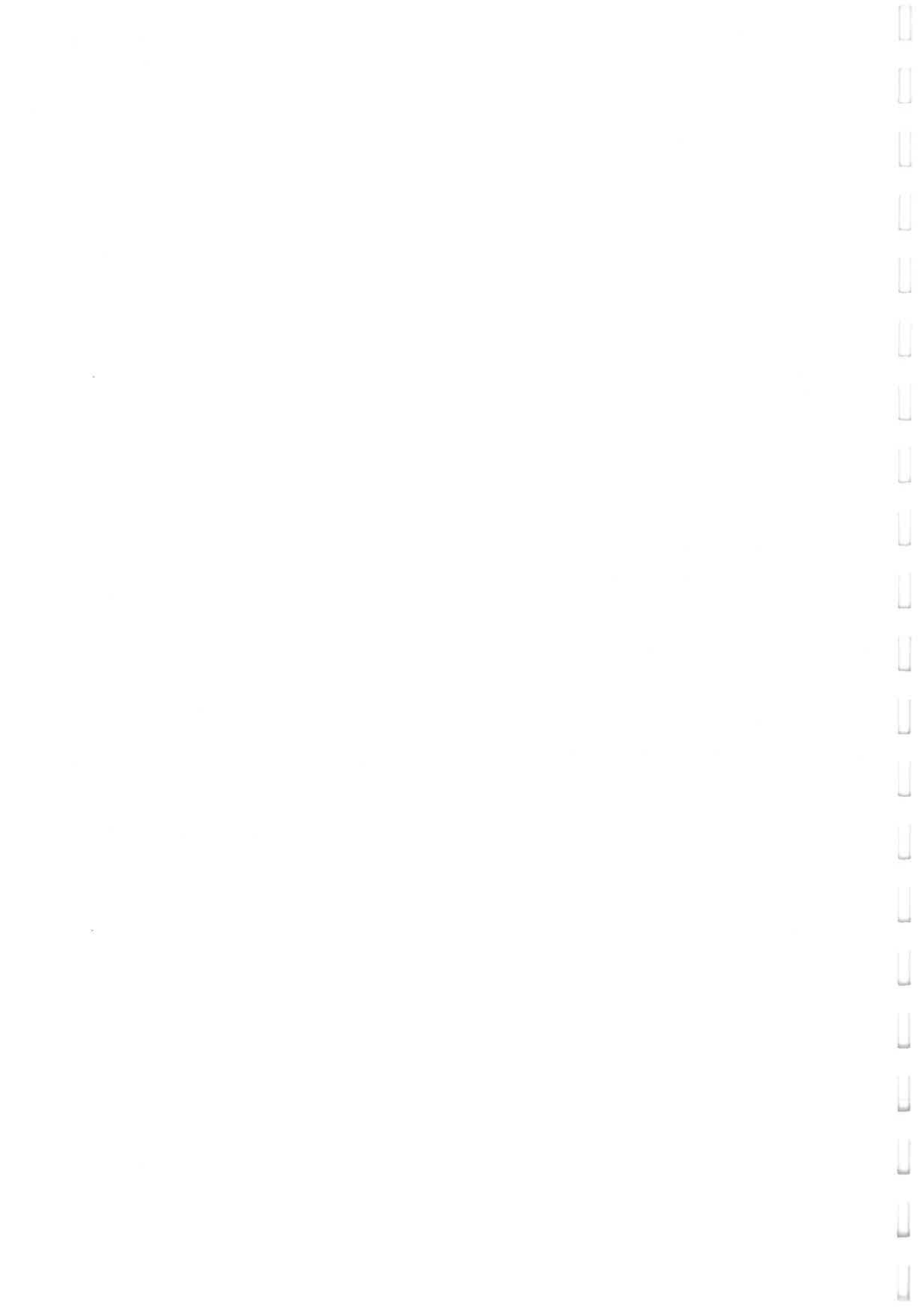
Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE SAINT-QUENTIN-SUR-CHARENTE



SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	6
ZONE U	7
ZONE 2AU	14
ZONE A	21
ZONE N	27



TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal : les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

Autres réglementations :

Se superposent également aux règles de PLU : les règlements de lotissements, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement et la réglementation en matière de publicité restreinte dans les Zones de Publicité Restreinte.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différé,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les périmètres sensibles,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions des articles L 421-3, R 421-27 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme relatifs aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique,
- les dispositions des lotissements dont le certificat d'achèvement date de moins de cinq ans, et si elles sont plus restrictives, les dispositions du règlement du lotissement de moins de 10 ans.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU), une zone agricole (A) et une zone naturelle (N),

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8 du Code de l'Urbanisme),
- les éléments de paysage identifiés à préserver au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130. 1 du Code de l'Urbanisme),
- les secteurs concernés par le risque inondation.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions des articles 3 à 13.

Des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes. En l'absence de celui-ci, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ELECTRICITE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, le projet devra comporter une source d'énergie privée suffisante et adaptée à la destination de la construction.

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe « carte d'aptitude des sols » pour le terrain concerné. Une filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, en l'absence de réseau collectif, le dispositif d'assainissement devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Voir en annexe du PLU le plan du réseau d'assainissement et la délimitation des zones d'assainissement collectif.

ARTICLE 9 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services d'intérêts collectifs (eau, assainissement, électricité, gaz, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14 et des différents chapitres du titre II du présent règlement.

ARTICLE 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places nécessaires dans les constructions nouvelles est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et hôtels : une place pour 80 m² de plancher, avec un minimum de deux places par logement ou par chambre d'hôtel,

Commerces, bureaux : une place pour 30 m² de plancher,

Entrepôt, usines, etc. : une place pour 100 m² de plancher.

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Conformément à l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, dont les caractéristiques sont définies ci-après :

Longueur de l'aire = 5 m ; largeur de l'aire = 2,50 m pour les véhicules de tourisme.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs construits avec un prêt aidé par l'état où n'est exigée qu'une place par logement.

ARTICLE 11 : RAPPELS GÉNÉRAUX

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, les défrichements y sont interdits.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de la ligne 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

La constructibilité de tout terrain enclavé est liée à la suffisance de la servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE 12 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles du Plan Local d'Urbanisme peuvent être différenciées selon la destination des constructions. La catégorie de constructions entre lesquelles cette différenciation peut être effective est : d'habitation, d'hébergement hôtelier, des bureaux, du commerce, de l'artisanat, de l'industrie, des exploitations agricoles ou forestières et des entrepôts et les constructions et utilisations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
DIFFERENTES ZONES

ZONE U

ARTICLE U-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- les constructions à destination agricole (à l'exception des constructions liées à l'extension des bâtiments abritant des activités existantes),
- les activités industrielles,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets de toute nature,
- les dépôts de véhicules accidentés ou usagés, non liés à une activité autorisée dans la zone,
- les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances classées en hébergement léger, ainsi que le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les exhaussements et affouillement du sol,
- les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions, les golfs.

ARTICLE U-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE U-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC

➤ Accès

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et des services publics (défense incendie, ordures ménagères...).
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

➤ Voirie

1. Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

En vue de leur intégration dans la voie publique communale, elles devront être adaptées à la circulation des services publics (défense incendie, ordures ménagères...). Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

2. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour et ce par au plus une seule manœuvre de marche arrière.

ARTICLE U-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

➤ Eau

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

M. 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.

« Toute ressource privée, puits et forages, utilisée ou pas, pour un prélèvement inférieur à 1 000 m³ par an, doit être déclarée en mairie. Si cette eau est destinée à la consommation humaine, une analyse d'eau, faite par un laboratoire agréé par le ministère de la santé, doit être jointe à la déclaration. »

➤ Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

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

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

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

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

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

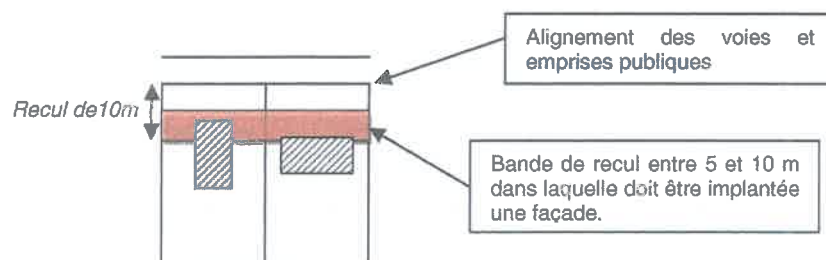
Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

En l'absence de réseau collectif, la superficie du terrain devra permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'article 4, dès lors qu'il est nécessaire.

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

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

1. Lorsque les constructions existantes sur un des terrains limitrophes sont implantées à l'alignement, les constructions nouvelles devront s'implanter :
 - soit dans le respect de l'ordonnancement des façades existantes,
 - soit en recul, une façade du bâtiment principal devant être obligatoirement implantée dans la bande de recul de 5 à 10 m de l'alignement des voies et emprises publiques. Cet alignement devant obligatoirement être marqué par la création d'un muret d'au moins un mètre de hauteur, en harmonie avec les constructions riveraines.
2. Dans les autres cas, une façade du bâtiment principal ou d'une annexe devra s'implanter suivant un recul de 5 à 10 m de l'alignement des voies et emprises publiques.



3. Pourront déroger à ces deux règles, 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 installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul minimum de 3m de l'alignement.,
 - la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié.
4. Dans le cas d'une extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles d'implantation, les constructions nouvelles pourront déroger à ces règles sous réserve de ne pas empiéter sur la marge de recul observé par l'existant et de s'implanter dans la continuité de la façade.
 5. Les annexes pourront déroger à cette règle à condition de s'implanter en fond de parcelles.

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative ne pourra être autorisée que si la hauteur hors-tout de la construction en limite n'excède pas 4,5 mètres au faitage, ou si elle s'adosse à une construction de surface de contact équivalente sur la parcelle voisine.

2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces conditions sont autorisées, à condition que le projet n'empiète pas dans la marge de recul de l'existant.

ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

Définition :

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

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, comptée sur la façade la plus haute de la construction, ne peut excéder 7 mètres, soit pour les constructions à usage d'habitation : R + 1 niveau.

Toutefois, lorsque les constructions situées de part et d'autre excèdent 7 m à l'égout, la hauteur de l'égout pourra être supérieure à 7 m sans être supérieure ou inférieure d'un mètre à la hauteur de la construction voisine.

Toutefois lorsqu'elles s'implantent en limite séparative, conformément à l'article U-7, elles ne devront pas excéder 4,50 m hors-tout (faitage).

Les annexes ne pourront excéder une hauteur totale de 4,50 mètres, mesurés depuis le sol naturel à l'égout du toit.

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

➤ Aspect architectural

En aucun cas, les constructions ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin de préserver le caractère du patrimoine bâti existant et l'identité de ce territoire, des prescriptions particulières pourront être imposées lors de l'instruction du projet.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet

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

Pour ce qui concerne les constructions nouvelles, on s'inspirera des principes de composition des façades anciennes. Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter celle du bâti ancien traditionnel.

Toutefois pourront déroger à l'ensemble des dispositions spécifiques suivantes d'architecture traditionnelle, toutes constructions, d'inspiration contemporaine et/ou bio-climatique, relevant soit d'un apport architectural significatif, soit d'une utilisation des énergies ou matériaux renouvelables.

Constructions nouvelles et extensions ou réhabilitation de constructions existantes

Les constructions bois sont autorisées dès lorsqu'elles respectent l'identité du pays, le caractère de l'environnement et des paysages dans lesquels elles s'insèrent.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %.

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

Pour les constructions nouvelles, les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des pentes à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les bâtiments isolés à une pente sont interdits, sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite.

Façades

Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

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

Les menuiseries seront placées sur la face interne du mur de l'ouverture pour les constructions existantes, en fond de tableau de préférence pour les constructions nouvelles

Épidermes

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

Les enduits bruts des constructions nouvelles pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement recouvertes (lasure ou peinture). L'emploi du PVC est autorisé sous réserve d'une bonne insertion dans la construction.

Le nombre de couleurs utilisées, est limité à deux, soit dans le même ton, soit complémentaires.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc... devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Clôtures

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

Les clôtures maçonnées et/ou grillagées ne dépasseront pas 2m.

Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales.

ARTICLE U-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

Cf. article 10 du titre I des Dispositions Générales.

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

ARTICLE U-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

1. L'aménagement d'espaces verts et d'espace collectif de rencontre devra être prévu pour toute opération d'ensemble.
2. Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.
3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.
4. Les haies végétales devront être composées d'essences locales.
5. Des lisières végétalisées seront obligatoirement créées en limite parcellaire au contact des zones naturelles ou agricoles.

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 2AU

Cette zone à urbaniser est aujourd'hui non constructible. L'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale de la zone est subordonnée à la réalisation de ses équipements de desserte.



ARTICLE AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- les constructions isolées, à destination d'habitation, qui seraient implantées en dehors de toute opération d'aménagement d'ensemble,
- les constructions à destination agricole,
- les activités industrielles,
- les constructions à usage d'entrepôts ou commercial, dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets de toute nature, les dépôts de véhicules accidentés ou usagés, non liés à une activité autorisée dans la zone,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances classés en hébergement léger, ainsi que le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les exhaussements et affouillements du sol, l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions, les golfs.

ARTICLE AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dès réalisation par la commune, des extensions de réseaux nécessaires jusqu'à la périphérie de la zone, sont autorisées :

- les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat pouvant intégrer les commerces, bureaux, activités artisanales et hébergement hôtelier en lien avec la vocation globale de l'opération à condition que :
 - a. elles portent sur une superficie minimum de 10 000 m² (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celle-ci),
 - b. une surface équivalente à 20% du programme, arrondi à l'unité supérieure, de chacune des phases de réalisation de l'opération d'aménagement soit destinée à des catégories de logements à définir dans le respect de la mixité sociale.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements internes à la zone et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement définies dans le document d'urbanisme,

ARTICLE AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

➤ Accès

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 m.
3. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
5. Les accès à la voie publique : des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
6. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
7. Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile sauf justification technique.

➤ Voirie

1. Les voies devront respecter le schéma de principe d'organisation de la zone définie dans les orientations d'aménagement.
2. En vue de leur intégration dans la voie publique communale, les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques (tracé, largeur, modalités d'exécution) adaptées aux exigences de la sécurité et de l'accès des services publics (défense incendie, ordures ménagères...).
3. Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
4. Des conditions particulières pourront toutefois être imposées dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants.

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

ARTICLE AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

➤ Eau

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

M. 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.

« Toute ressource privée, puits et forages, utilisée ou pas, pour un prélèvement inférieur à 1 000 m³ par an, doit être déclarée en mairie. Si cette eau est destinée à la consommation humaine, une analyse d'eau, faite par un laboratoire agréé par le ministère de la santé, doit être jointe à la déclaration. »

➤ Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

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

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

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

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

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

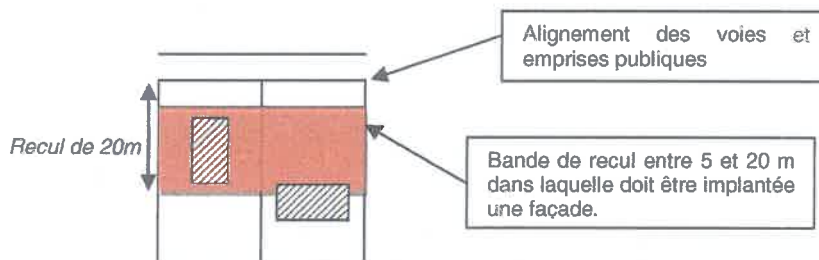
Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

En l'absence de raccordement possible au système d'assainissement collectif, chaque terrain issu de l'opération d'aménagement doit avoir une surface suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes dès lors qu'il est nécessaire.

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

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

1. Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - soit en recul, une façade du bâtiment principal ou d'une annexe devant être obligatoirement implantée dans la bande de recul de 5 à 20 m de l'alignement des voies et emprises publiques.



2. Pourront déroger à cette règle, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul minimum de 3m de l'alignement.
3. Les annexes pourront déroger à cette règle si elles s'implantent en fond de parcelles.

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

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

2. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
3. L'implantation en limite séparative ne pourra être autorisée que si la hauteur hors-tout de la construction en limite n'excède pas 4,5 mètres au faitage, ou si elle s'adosse à une construction de surface de contact équivalente sur la parcelle voisine.
4. Pourront déroger à ces règles, les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

Définition :

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

1. La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 mètres.
2. Les annexes ne pourront excéder une hauteur totale de 4,50 mètres, mesurés depuis le sol naturel à l'égout du toit. Toutefois lorsqu'elles s'implantent en limite séparative, conformément à l'article AU-7, elles ne devront pas excéder 4,50 m hors-tout (faitage).
3. La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : $(h < 2d)$ par rapport au terrain naturel.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**➤ Aspect architectural**

En aucun cas, les constructions ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin de préserver le caractère du patrimoine bâti existant et l'identité de ce territoire, des prescriptions particulières pourront être imposées lors de l'instruction du projet. Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

Toutefois pourront déroger à l'ensemble des dispositions spécifiques suivantes d'architecture traditionnelle, toutes constructions, d'inspiration contemporaine et/ou bio-climatique, relevant soit d'un apport architectural significatif, soit d'une utilisation des énergies ou matériaux renouvelables.

Constructions nouvelles

Les constructions bois sont autorisées dès lors qu'elles respectent le caractère de l'environnement et des paysages dans lesquels elles s'insèrent.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %.

Epidermes

Les enduits bruts des constructions nouvelles pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Façades

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

Les menuiseries seront placées en fond de tableau de préférence.

Bâtiments annexes

1. Les bâtiments annexes aux habitations telles que garage, abris de jardin, etc. devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.
2. Les constructions bois sont également autorisées.

Clôtures

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

Leur hauteur ne pourra excéder 1,50 m.

Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales.

ARTICLE AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

Cf. article 10 du titre I des Dispositions Générales.

1. Dans les opérations d'ensemble, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations et être assurées sur les espaces communes propres à chaque opération, sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.
2. Il est exigé un emplacement au droit de chaque logement, plus un emplacement pour deux logements à répartir dans l'opération.

ARTICLE AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

1. Les aires de stationnement collectif doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par 100 m².
2. Dans les opérations à usage d'habitation, les espaces communs (voirie, stationnement, espace non-bâti) devront être suffisants et faire l'objet d'un aménagement paysagé de qualité.
3. L'aménagement d'espaces verts et d'espace collectif de rencontre devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.
4. Les plantations existantes de qualité, seront conservées au maximum.
5. Des lisières végétalisées seront obligatoirement créées en limite parcellaire au contact des zones naturelles ou agricoles.

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE A

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A-2.

ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale 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,
- les constructions à usage d'habitat, si elles constituent la résidence principale de l'exploitant ou sont nécessaires au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, et sous réserve qu'elles soient nécessaires à la conduite de l'activité et insérée dans l'environnement du corps d'exploitation.

ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et des services publics (défense incendie, ordures ménagères).
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

➤ Voirie

4. Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront, en vue de leur intégration dans la voie publique communale, être adaptées à la circulation des services publics (défense incendie, ordures ménagères...). Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

5. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour et ce par au plus une seule manœuvre de marche arrière.

ARTICLE A-4 : CONDITIONS DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

➤ Eau

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

M. 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.

« Toute ressource privée, puits et forages, utilisée ou pas, pour un prélèvement inférieur à 1 000 m³ par an, doit être déclarée en mairie. Si cette eau est destinée à la consommation humaine, une analyse d'eau, faite par un laboratoire agréé par le ministère de la santé, doit être jointe à la déclaration. »

➤ Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

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

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

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

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

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

La superficie du terrain devra permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de l'article 4, dès lors qu'il est nécessaire.

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

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques existantes, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.
2. Toutefois, les extensions et aménagements de bâtiments existants implantés différemment peuvent être autorisés à condition que le projet n'empiète pas dans la marge de recul de l'existant.
3. Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, 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.

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

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

6. Les constructions pourront être implantées suivant un retrait des limites séparatives de 15 m.
7. Les constructions à usage d'habitation pourront déroger à cette règle et s'implanter suivant un retrait inférieur.
Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
8. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces conditions sont autorisées, à condition que le projet n'empiète pas dans la marge de recul de l'existant
9. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², pourront être implantés en-deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

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

➤ Hauteur absolue

1. La hauteur absolue d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 m mesurés du sol naturel à l'égout du toit, soit R + 1 niveau.
La hauteur ne doit pas excéder 10 m pour les constructions à caractère agricole.
2. Les équipements de services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

➤ Aspect architectural

En aucun cas, les constructions ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin de préserver le caractère du patrimoine bâti existant et l'identité de ce territoire, des prescriptions particulières pourront être imposées lors de l'instruction du projet.

La publicité est interdite sur les constructions non commerciales, et en dehors des emplacements réservés par la commune.

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

Pour ce qui concerne les constructions nouvelles, on s'inspirera des principes de composition des façades anciennes. Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter celle du bâti ancien traditionnel.

Toutefois pourront déroger à l'ensemble des dispositions spécifiques suivantes d'architecture traditionnelle, toutes constructions, d'inspiration contemporaine et/ou bio-climatique, relevant soit d'un apport architectural significatif, soit d'une utilisation des énergies ou matériaux renouvelables.

Constructions nouvelles à usage d'habitation et extensions ou réhabilitation de constructions existantes

Les constructions bois sont autorisées dès lorsqu'elles respectent le caractère de l'environnement et des paysages dans lesquels elles s'insèrent.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %.

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

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

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les bâtiments isolés à une pente sont interdits, sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.

Façades

Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

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

Les menuiseries seront placées sur la face interne du mur de l'ouverture pour les constructions existantes, en fond de tableau de préférence pour les constructions nouvelles

Épidermes

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

Les enduits bruts des constructions nouvelles pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement recouvertes (lasure ou peinture). L'emploi du PVC est autorisé sous réserve d'une bonne insertion dans la construction.

Le nombre de couleurs utilisées, est limité à deux, soit dans le même ton, soit complémentaires.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc... devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Les constructions bois sont également autorisées.

Clôtures

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

Les clôtures maçonnées et/ou grillagées ne dépasseront pas 1,50m.

Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales.

Constructions destinées aux activités agricoles

1. Les bâtiments d'activités agricoles, pourront être réalisés en bardage métallique ou en bardage bois ; les structures maçonnées sont autorisées sous réserve d'être enduites.
2. Dans le cas d'un bardage métallique, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit. Les couleurs foncées seront privilégiées et les couleurs vives évitées.
3. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.
4. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.
5. Les clôtures maçonnées et : ou grillagées ne devront jamais dépasser 2 m de haut.

ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

Cf. article 10 du titre I des Dispositions Générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A-13 : OBLIGATION IMPOSÉES EN MATIÈRE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

1. Des rideaux de végétation, dans l'esprit du maillage bocager du site, doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les différentes constructions autorisées dans la zone.
2. Les stockages éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque, composé d'essences locales.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE N

Il est distingué un secteur Nh.

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits toutes les constructions nouvelles à l'exception :

- des constructions techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de celles visées à l'article N-2

Dans la zone concernée par le risque inondation, identifié au zonage, sont interdites toutes nouvelles constructions et utilisations du sol.

ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- l'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions existantes, si le niveau d'équipement le permet et si elles sont compatibles avec le caractère naturel du site,
- la construction d'annexes liées à l'habitation (garages, abris de jardin, piscines non couvertes) si elles sont situées à proximité des habitations existantes, et à condition de s'intégrer dans le cadre naturel du site.

Dans les secteurs Nh uniquement,

- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes si le niveau des équipements le permet et sous réserve qu'elles s'intègrent dans le cadre naturel environnant.

ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

➤ Accès

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et des services publics (défense incendie, ordures ménagères).
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

➤ Voirie

1. Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront, en vue de leur intégration dans la voie publique communale, être adaptées à la circulation des services publics (défense incendie, ordures ménagères...). Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
2. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour par au plus une seule manœuvre de marche arrière.

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

➤ Eau

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

M. 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.

« Toute ressource privée, puits et forages, utilisée ou pas, pour un prélèvement inférieur à 1 000 m³ par an, doit être déclarée en mairie. Si cette eau est destinée à la consommation humaine, une analyse d'eau, faite par un laboratoire agréé par le ministère de la santé, doit être jointe à la déclaration. »

➤ Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

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

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

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

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

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

La superficie du terrain devra permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de l'article 4, dès lors qu'il est nécessaire.

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

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques et des emprises publiques existantes, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.
2. Toutefois, les extensions et aménagements de bâtiments existants implantés différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.
3. Les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, 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.

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

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

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

L'implantation en limite séparative ne pourra être autorisée que si la hauteur de la construction mesurée en limite n'excède pas 4 mètres au faîtage, ou si elles s'adosent à une construction de surface de contact équivalente sur la parcelle voisine.

2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces conditions sont autorisées, à condition que le projet n'empiète pas dans la marge de recul de l'existant.

3. Les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, 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.

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

Non réglementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones Nh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

Définition :

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

➤ Hauteur absolue

1. La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 mètres.
2. Pour les bâtiments annexes, la hauteur définie ci-dessus ne peut excéder 4 mètres.
3. la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

➤ Aspect architectural

En aucun cas, les constructions ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin de préserver le caractère du patrimoine bâti existant et l'identité de ce territoire, des prescriptions particulières pourront être imposées lors de l'instruction du projet.

La publicité est interdite sur les constructions non commerciales, et en dehors des emplacements réservés par la commune.

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

Pour ce qui concerne les constructions nouvelles, on s'inspirera des principes de composition des façades anciennes. Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter celle du bâti ancien traditionnel.

Toutefois pourront déroger à l'ensemble des dispositions spécifiques suivantes d'architecture traditionnelle, toutes constructions, d'inspiration contemporaine et/ou bio-climatique, relevant soit d'un apport architectural significatif, soit d'une utilisation des énergies ou matériaux renouvelables.

Constructions nouvelles à usage d'habitation et extensions ou réhabilitation de constructions existantes

Les constructions bois sont autorisées dès lorsqu'elles respectent le caractère de l'environnement et des paysages dans lesquels elles s'insèrent.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 25 et 35 %.

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

Pour les constructions nouvelles, les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des pentes à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les bâtiments isolés à une pente sont interdits, sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite.

Façades

Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

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

Les menuiseries seront placées sur la face interne du mur de l'ouverture pour les constructions existantes, en fond de tableau de préférence pour les constructions nouvelles

Épidermes

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

Pour les constructions nouvelles, le parement extérieur des murs sera soit de pierre de pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre abîmé, ocre, crème, blanc cassé

Les enduits bruts des constructions nouvelles pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement recouvertes (lasure ou peinture). L'emploi du PVC est autorisé sous réserve d'une bonne insertion dans la construction.

Le nombre de couleurs utilisées, est limité à deux, soit dans le même ton, soit complémentaires.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc... devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit. Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Les constructions bois sont également autorisées.

Clôtures

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

Les clôtures maçonnées et/ou grillagées ne dépasseront pas 1,50 m.

Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales.

ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

Cf. article 10 du titre I des Dispositions Générales.

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

ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Cf. article 9 du titre I des Dispositions Générales.

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les différentes constructions autorisées dans la zone.
3. Les stockages éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

