

DISPOSITIONS GENERALES REGLEMENTAIRES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1 REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- a) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.
Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.
Les termes de l'article R.111.21 sont reproduits ci-après:
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".
- b) Les articles L.111.1.1, L.111.9, L.111.10, L.121.1, L.421.4, R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme.
- c) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.
- d) Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :
- des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.
 - du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U, AU et 1 AU.
 - des dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes (L.147.1 à 6).
- e) Si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U. ou ne soient devenues caduques.
- Les dispositions d'un lotissement sont opposables pendant 5 ans après certificat d'achèvement (article L315.8 et R315.39)
- f) La loi paysage du 8 janvier 1993, modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application
- g) La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991 et ses décrets d'application
- h) La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
- i) La loi du 2 février 1995, sur l'interdiction de toute construction aux abords des grands axes routiers aux entrées de ville (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
- j) la loi SRU modifiée par la loi UH du 2 juillet 2003
- k) les dispositions de la Réglementation sanitaire en vigueur, les dispositions des articles L 142-1 et suivants du CU relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection de gestion et d'ouverture du public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
- l) la loi du 13 juillet 2006 relative au logement.

2.2 RAPPEL DES PROCEDURES RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction sous réserve de l'article L.422.1 du CU.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article L 441-2 du CU
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.1 & 430-2 et suivants du CU sur les zones dans lesquelles s'applique le permis de démolir (pièce n°8 du PLU) et sur le patrimoine bâti local repéré au plan par une étoile rouge ou bleue en application du 7° de l'article L 123.1 du CU afin de le préserver.
- Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R 442.2 du CU sont soumis à autorisation
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L 130.1 du CU)
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du CU et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L 311.3 du CU
- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiment sont soumises aux dispositions des articles L 315.1 et suivants et 8.315.1 du CU
- Le camping et le stationnement de caravanes sont soumis aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du CU

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines U
- zone à urbaniser AU
- zones agricoles A
- zones naturelles N

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent ; les documents en « version papier » prévalent sur toute lecture directe informatique.

ARTICLE 4 OUVRAGES TECHNIQUES

4.1 OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sols, de hauteurs, d'aspect extérieur, de stationnement et de COS pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications, château d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de refoulement...)
- De certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos Dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

4.2 EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement s'appliquent aux ouvrages et travaux d'infrastructures et d'équipements présentant un caractère d'intérêt public qualifiés de projet d'intérêt général (P.I.G.), réalisés par les personnes publiques ayant la qualité d'intervenant définie à l'article R.121.13 du Code de l'Urbanisme (ouvrage de défense contre la mer, château d'eau, pylône et poste électriques, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement,...).

ARTICLE 5 : PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES

- La loi n°80-532 du 15 juillet 1980, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance, qui prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.
- Le titre III (« Des découvertes fortuites ») de la loi du 27 septembre 1941, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques : « Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (...).

- Règlement – Révision du 20 mars 2007 / Modification n°1 du 16 décembre 2010 / Révision simplifiée n°1, 2, 3, 4 2
du 16 décembre 2010 / Modification n°2 du 12 mai 2016

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...) »

- La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, ainsi que ses décrets d'application du 16 janvier 2002 :
- Le décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
 - « Art. 1^{er} – Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. »
 - Le décret n°2002-90 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques préventives
 - L'arrêté n°05.16.250/425 définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Nersac.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE URBAINE UA

Extrait du rapport de présentation

« Cette zone qui recouvre la partie de l'ensemble villageois traditionnel (centre-bourg et village de Pombretton) a pour objet la préservation des formes urbaines traditionnelles de ces ensembles constitués. »

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, 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.
- le stationnement de caravanes sur terrain nu
- les terrains de camping et de caravanes
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- L'ouverture et l'exploitation de décharges

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

- l'extension des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat dans le respect des dispositions réglementaire en vigueur
- Les abris de jardin dont la superficie maximale est de 16m².

Les travaux relatifs aux éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 sont soumis à autorisation.

Le permis de démolir est obligatoire dans les zones figurées au plan annexe 8 du PLU.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

1 - Accès

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.

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.

Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations, ou urbanisation par densification en profondeur des parcelles existantes ...) doivent être regroupés.

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

Tout accès doit avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m.

2 - Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure devra permettre le passage de ces véhicules.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, les impasses de plus de 40 m devront comporter un dispositif de retournement défini en rapport avec les besoins des services publics s'il y a lieu et

conformément aux prescriptions des services gestionnaires.

Quand la création d'une aire de retournement est nécessaire pour satisfaire aux conditions évoquées ci-avant, le désenclavement de la voie créée sera néanmoins recherché par d'autres modalités de liaison (cheminements piétons, voies plus étroites, liaisons douces...)

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile à classer dans le domaine public doivent avoir au moins 4 m de largeur de chaussée.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

La compétence eau potable est assurée par la ComAGA.

Les travaux d'établissement de branchement neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'eau.

Le service de l'eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur.

Les travaux sont réalisés conformément au règlement en vigueur.

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 alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

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

Monsieur 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.

2 – Eaux usées

La compétence eaux usées est assurée par la ComAGA.

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif

d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement.

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

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA.

Le branchement aux réseaux est obligatoirement réalisé pour :

- toute construction ou installation nouvelle,
- la réhabilitation d'un immeuble existant,
- les lotissements ou ensembles collectifs.

3 – Eaux pluviales

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

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

Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il sera préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- Soit avec un débit limité autorisé par le gestionnaire de l'exutoire dans le réseau public
- Soit par infiltration et dans ce cas, une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés aux pétitionnaires par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de demande d'aménagement. L'étude devra démontrer que ce dispositif ne créera aucune nuisance aux propriétés riveraines.

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

4 - Réseaux électricité - télécommunication - télédistribution

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants sur les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

L'extension des réseaux publics d'électricité doit être réalisée en souterrain ou dissimulés en façade, sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée.

Lorsque les réseaux publics sont souterrains les branchements particuliers doivent l'être également.

0

ARTICLE UA 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est fixé de règle.

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

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à la rive de toiture, sauf si un retrait de la façade peut contribuer à la qualité architecturale.

Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :

- pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques

- du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volumes, matériaux)
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait
- pour préserver un mur protégé
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement.
- Si le bâtiment s'implante dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches en respectant la forme du bâti avoisinant dans la rue
- S'il s'agit de l'entrée d'un garage afin d'éviter un accès gênant ou dangereux.
- En cas d'impossibilités techniques ou liées à la configuration du terrain
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,

Les abris de jardins et appentis doivent être implantés à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

ARTICLE UA7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur à partir de l'alignement existant ou prévu, l'implantation des constructions doit être réalisée en ordre continu, c'est-à-dire que les constructions doivent être édifiées le long des limites séparatives ou s'éloigner de ces limites d'une distance égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2,00 m.

7.2 - Au-delà de cette bande de 20 m :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 4.50 m à l'égout du toit, ou qu'elles s'adossent à des constructions existantes de volume équivalent sur la parcelle voisine.
- lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 2.00 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins pour lesquels la distance d'implantation est variable.

Les piscines non couvertes pourront être réalisées en deçà.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions sont autorisées à condition que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant et à condition qu'aucune autre possibilité n'existe sur la parcelle. De même sont autorisés pour ces constructions les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

L'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre.

En bordure des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance minimum de 2 m en tout point au moins les uns des autres.

ARTICLE UA9: EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UA10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur de constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions est adaptée au sol, à l'aplomb du terrain naturel.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 3 niveaux (R + 2).

Toutefois si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 8 mètres de hauteur, l'alignement des corniches est autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces règles de hauteur pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

Cependant pour les constructions intégrant ou souhaitant intégrer des dispositifs ou installations permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques...), il sera possible de déroger aux règles de hauteurs maximales autorisées au présent article dans la limite de 1.50m supplémentaire.

ARTICLE UA 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Sont autorisées : les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco constructions, ainsi que favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...), en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour les projets de qualité architecturale ou innovant, mettant en œuvre ces principes et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

Le permis de démolir est obligatoire dans l'ensemble de la zone UA.

Est distingué, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

1 - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS, ANCIENS

Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine.

En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de chaux et de sable de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et les enduits de teinte claire sont recommandés.

L'aspect des enduits doit être lisse, talochés ou brossés.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages de types plastiques et métalliques.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public, entraînant la modification et généralement le recouvrement du gros œuvre.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieure du plancher haut du rez-de-chaussée.

Les auvents en saillie sur les façades sont proscrits, sur l'espace public.

Toitures

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite, creuses ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. Le faite des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

La pente des toitures doit être voisine de 28 %.

L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou traités en éléments architectural de même que tous les éléments techniques en toiture.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront en bois peint; elles comprennent les huisseries et les contrevents (volets) :

Les contrevents (volets) seront peints de teintes claires

Le remplacement des menuiseries bois par des menuiseries en matériaux de synthèse n'est pas

autorisé, sauf si les profils proposés présentent un aspect similaire (proportions, profils, etc.)

Les contrevents (volets) en matériau de synthèse ne sont pas autorisés, sauf si leur aspect (non brillance, épaisseur, position des traverses horizontales, ferrures et pentures peintes dans le ton du contrevent...) présente un aspect similaire aux volets traditionnels.

Des dispositions différentes à la forme et à la nature originelle des menuiseries peuvent être autorisées, sous réserve d'un apport architectural significatif.

Des volets roulants pourront être autorisés pour certaines commodités, essentiellement pour les personnes handicapées ou âgées présentant des difficultés de mobilité. Dans ce cas, le caisson devra être intégré à la maçonnerie. Les contrevents (volets) battants devront être conservés. Les dispositifs d'occultation intérieurs seront privilégiés.

Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) sont prohibées.

La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

Les huisseries seules (portes, fenêtres, portes de garage) seront de teinte claire. Les portes d'entrée peuvent être traitées en bois naturel.

Clôtures

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites.

2 - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX

L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- . tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- . l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- . les talutages et mouvements de terre apparents,

Façades

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

b) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle, quand elles sont visibles depuis l'espace public ou quand elles apparaissent dans la composition paysagère ou bâtie du secteur.

c) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle isolée, la proportion des façades principales doit être telle que le rapport longueur/hauteur soit égal à 2/1 environ.

Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas sont autorisées.

Toitures

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses ou tuiles romanes.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. Le faîte des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. La pente des toitures doit être voisine de 28%. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux. Les toitures à un pan sont interdites.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux extensions, garages, et abri de jardin pour lesquelles les toitures à un pan sont autorisées dans la limite d'une profondeur de 7.00 m. Il faut cependant conserver les mêmes pentes que la construction principale.

Les plaques de toitures, moulées, imitant les tuiles, sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou traités en éléments architectural de même que tous les éléments techniques en toiture.

Clôtures

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum :
 - a) soit en pierre de taille
 - b) soit enduitpouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle
- soit de murets surmontés de grilles (en métal)

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur, la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

- En limite séparative :

- Soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum :
 - a) soit en pierre de taille
 - b) soit enduit
- soit de murets surmontés de grilles (en métal)
- soit de grillages doublés de haies vives

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les abris jardins seront constitués de murs enduits en pierre ou éventuellement d'un bardage bois pour les structures verticales; leurs couvertures seront en tuiles creuses ou romanes. La toiture pourra également être réalisée en bardeaux bitumineux

Architecture contemporaine et équipements :

L'ensemble des règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation constructions contemporaines et d'équipements publics ou d'intérêt collectif qui se distingueront

obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

3 – BÂTIMENTS AGRICOLES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles et leurs extensions. Cependant les revêtements extérieurs de ceux-ci devront respecter les dispositions suivantes :

- les couleurs de bardage extérieur trop claires et les revêtements brillants sont proscrits sauf pour les petites surfaces, les détails architectoniques.

ARTICLE UA 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est recommandé que les aménagements prévoient des dispositifs compatibles avec la perméabilité des sols.

Nombre d'aires de stationnement :

a – pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.

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

* 60 m² de construction à usage industriel et d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...)

* 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...)

* un emplacement au moins par logement

* établissements d'enseignement :

2 places par classe

* Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

c - Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc..),

- Le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins identifiés

Ces aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 300 m de la construction.

Les aires de stationnement correspondant aux besoins de toute construction ou destination nouvelles qui ne pourront pas, pour des raisons techniques, être réalisées dans les conditions ci-dessus, pourront donner lieu au versement de la participation prévue par l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Dans les groupes d'habitations ou lotissements :

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et comporter une aire de jeu correspondant à l'importance du nombre de logements, accessible par les enfants depuis chacun des logements dans de bonnes conditions de sécurité.

La surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

Suivant la taille du lotissement, ces aménagements seront soit constitués d'un seul tenant, soit judicieusement répartis en plusieurs ensembles significatifs.

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

Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage, les dépôts, les locaux et les dispositifs et équipements de collecte des ordures ménagères.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

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

Il n'est pas fixé de C.O.S..

CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE UB

Extrait du rapport de présentation

Cette zone recouvre la partie des extensions du bourg traditionnel à constructions en ordre discontinu et comportant des constructions individuelles récentes. La zone comprend de grandes et petites parcelles ; le règlement vise à préserver la densité moyenne du bâti.

Un secteur UBa correspond aux logements collectifs de la Foucaudie.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, 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.
- les constructions destinées à la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole
- les terrains de camping et le stationnement de caravanes sur terrain nu.
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- L'ouverture et l'exploitation de décharges

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux n'augmentent pas la gêne ou le danger qui peut

résulter de la présence de ces établissements dans la zone

- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- l'extension des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat dans le respect des dispositions réglementaire en vigueur
- le stationnement de caravanes sur terrains bâtis, dans la limite de une par unité foncière, à condition de ne pas être utilisée à des fins d'habitation
- Les abris de jardin dont la superficie maximale est de 16 m².

Les travaux relatifs aux éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7 sont soumis à autorisation

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

1 - Accès

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.

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.

Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations, ou

urbanisation par densification en profondeur des parcelles existantes ...) doivent être regroupés. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Tout accès doit avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m.

2 - Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure devra permettre le passage de ces véhicules.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, les impasses de plus de 40 m devront comporter un dispositif de retournement défini en rapport avec les besoins des services publics s'il y a lieu et conformément aux prescriptions des services gestionnaires.

Quand la création d'une aire de retournement est nécessaire pour satisfaire aux conditions évoquées ci-avant, le désenclavement de la voie créée sera néanmoins recherché par d'autres modalités de liaison (cheminements piétons, voies plus étroites, liaisons douces...)

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile à classer dans le domaine public doivent avoir au moins 5 m de largeur de chaussée.

Les autres voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 4 m d'emprise.

ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

La compétence eau potable est assurée par la ComAGA.

Les travaux d'établissement de branchement neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'eau.

Le service de l'eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur.

Les travaux sont réalisés conformément au règlement en vigueur.

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 alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

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

Monsieur 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.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

2 – Eaux usées

La compétence eaux usées est assurée par la ComAGA.

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement.

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

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA.

Le branchement aux réseaux est obligatoirement réalisé pour :

- toute construction ou installation nouvelle,
- la réhabilitation d'un immeuble existant,
- les lotissements ou ensembles collectifs.

3 – Eaux pluviales

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

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

Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il sera préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- Soit avec un débit limité autorisé par le gestionnaire de l'exutoire dans le réseau public
- Soit par infiltration et dans ce cas, une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés aux pétitionnaires par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de demande d'aménagement. L'étude devra démontrer que ce dispositif ne créera aucune nuisance aux propriétés riveraines.

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 prétraitements.

4 – Réseaux électricité – télécommunication - télédistribution

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au

fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Lorsque les réseaux publics sont souterrains les branchements particuliers doivent l'être également.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE UB 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement individuel.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 20 m de la voie ferrée. Dans cette bande de 20m, les extensions peuvent déroger à la règle.

Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions neuves doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,
- soit dans le prolongement des murs de clôture,
- soit en retrait dans une bande de 0 à 5 mètres comptée depuis l'alignement, sauf en cas d'impossibilités techniques ou liées à la configuration du terrain :

Dans le cadre d'une opération groupée, il peut être dérogé à la règle du retrait de l'implantation dans la bande de 0 à 5m comptée depuis l'alignement lorsque l'intérêt architectural le nécessite, en cas de configuration particulière du terrain ou pour favoriser les apports solaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, annexes, abris de jardin, aux extensions, appentis, abri de jardin, pergola., pour lesquels l'implantation est variable.

Les abris de jardins et appentis doivent être implantés à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

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

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur à partir de l'alignement existant ou prévu ou de la limite qui s'y substitue, les constructions pourront être implantées en limite de propriété dans les conditions suivantes :

- si elles s'adossent à des constructions existantes sur la parcelle voisine de volume équivalent jouxtant la limite séparative ;
- si leur hauteur hors tout n'excède pas 4.50 m ;
- si la largeur sur voie de la parcelle est inférieure ou égale à 15 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions.

Quand des constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance du bâtiment à édifier à la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 2.00 m..

Au-delà de la bande de 20 m, les constructions doivent être édifiées :

- soit le long des limites séparatives quand leur hauteur n'excède pas 4.50 m à l'égout du toit;
- soit à une distance de la limite séparative égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 2.00 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins pour lesquels la distance d'implantation est variable.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 m en tout point au moins les uns des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions est adaptée au sol, à l'aplomb du terrain naturel.

Les bâtiments sont limités en hauteur à un étage, soit 7.50 m à l'égout du toit et ne peut excéder un nombre de niveaux d'un rez-de-chaussée plus un étage, plus combles.

Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 7.50 m de hauteur, l'alignement des corniches est autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Dans le secteur UBa, cette hauteur définie ci-avant ne peut excéder un nombre de niveaux d'un rez-de-chaussée plus 3 étages (R + 3).

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

Cependant pour les constructions intégrant ou souhaitant intégrer des dispositifs ou installations permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques...), il sera possible de déroger aux règles de hauteurs maximales autorisées au présent article dans la limite de 1.50m supplémentaire.

ARTICLE UB 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- . tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- . les talutages et mouvements de terre apparents,

Sont autorisées : les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco constructions, ainsi que favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...), en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour les projets de qualité architecturale ou innovant, mettant en œuvre ces principes et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

1 - Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

2 – Matériaux

Sont interdits :

. l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : briques creuses, agglomérés de ciment, etc.

Les bardages bois sont autorisés.

Les matériaux utilisés ne seront pas brillants.

3 - Les enduits seront de teinte naturelle claire.

Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau.

Façades

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

c) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle, quand elles sont visibles depuis l'espace public ou quand elles apparaissent dans la composition paysagère ou bâtie du secteur.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle isolée, la proportion des façades principales doit être telle que le rapport longueur/hauteur soit égal à 2/1 environ.

Toitures

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

- a) Les toitures des constructions neuves doivent :
- soit respecter les dispositions relatives aux formes, aux matériaux et aux couleurs ci-dessous,
 - soit reprendre la forme, les matériaux et les couleurs de la toiture existants sur le bâtiment voisin, à condition d'y être adossées.

b) La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux. Les toitures à un pan sont interdites.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux extensions, garages, et abri de jardin pour lesquelles les toitures à un pan sont autorisées dans la limite d'une profondeur de 7.00 m. Il faut cependant conserver les mêmes pentes que la construction principale.

Les pentes doivent être comprises entre 20 et 35 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale.

Les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les chiens assis, les sheds, les flèches sont interdits.

L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales.

Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Les cheminées doivent être implantées près du faitage.

c) Les matériaux des toitures des constructions doivent, par leur nature et leur mise en oeuvre, garder le caractère des constructions charentaises.

Les toitures, lorsqu'elles sont réalisées en tuiles doivent être faites de tuiles rondes soit de teinte brouillée claire, nuancée dans les beige, rose ou paille, soit de teinte uniforme claire : beige, rose ou paille.

Les plaques de toitures, moulées, imitant les tuiles, sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou traités en éléments architectural de même que tous les éléments techniques en toiture.

Clôtures

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs

existants), soit en pierre de taille, soit enduit, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.

- soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou en métal)
- soit de grillages doublés d'une haie végétale.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

- En limite séparative :

Soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants) :

- soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou métal)
- soit de grillages doublés de haies vives

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas sont autorisées.

Les abris jardins seront constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois pour les structures verticales; leurs couvertures seront en tuiles creuses ou romanes La toiture pourra également être réalisée en bardeaux bitumineux

Architecture contemporaine et équipements :

L'ensemble des règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions contemporaines et d'équipements publics ou d'intérêt collectif qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère..

3 – BÂTIMENTS AGRICOLES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles et leurs extensions. Cependant les revêtements extérieurs de ceux-ci devront respecter les dispositions suivantes :

- les couleurs de bardage extérieur trop claires et les revêtements brillants sont proscrits sauf pour les petites surfaces, les détails architectoniques.

ARTICLE UB 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est recommandé que les aménagements prévoient des dispositifs compatibles avec la perméabilité des sols.

Nombre d'aires de stationnement :

a – pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisés sur la parcelle. Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens.
- En cas d'opération de 5 logements au moins, il est demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

b – pour les constructions à usage de bureau :

- 1 aire de stationnement pour 25 m² utiles

c - Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc..),

- Le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins identifiés

Ces aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 300 m de la construction.

Les aires de stationnement correspondant aux besoins de toute construction ou destination nouvelles qui ne pourront pas, pour des raisons techniques, être réalisées dans les conditions ci-

dessus, pourront donner lieu au versement de la participation prévue par l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

Locaux vélos :

Dans le cadre d'une opération de logements collectifs, le stationnement des vélos doit être assuré à raison de 1.5m² couvert par logement de moins de 100m² de surface de plancher et 3 m² pour ceux de plus de 100 m² avec obligation de regroupement de ces surfaces

ARTICLE UB 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Dans les groupes d'habitations ou lotissements :
Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et comporter une aire de jeu correspondant à l'importance du nombre de logements, accessible par les enfants depuis chacun des logements dans de bonnes conditions de sécurité.

La surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.
Suivant la taille du lotissement, ces aménagements seront soit constitués d'un seul tenant, soit judicieusement répartis en plusieurs ensembles significatifs.

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

Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage, les dépôts, les locaux et les dispositifs et équipements de collecte des ordures ménagères.

Section 3 : Possibilités maximales
d'occupation des sols

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

Il n'est pas fixé de COS

CHAPITRE 3 - ZONE URBAINE UC

Extrait du rapport de présentation
La zone UC correspond aux hameaux anciens.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles 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.
- les constructions destinées à la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole
- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes).
- le stationnement de caravanes sur terrain nu.
- les terrains de camping et de caravanes

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

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

- L'ouverture et l'exploitation de décharges

- les dépôts de véhicules hors d'usage

Pour les terrains concernés par la trame zone inondable, toutes les constructions ou installations sont interdites à l'exception de celles autorisées par le Règlement du PPRI.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

ARTICLE UC 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux n'augmentent pas la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- l'extension des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat dans le respect des dispositions réglementaire en vigueur
- Les abris de jardin dont la superficie maximale est de 16 m².

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les abris de jardins d'une surface inférieure à 6m²
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- les constructions souterraines en dehors des espaces plantés

Les travaux relatifs aux éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 sont soumis à autorisation.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

**Section 2 : Conditions de
l'occupation du sol**

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

1 - Accès

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.

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.

Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations, ou urbanisation par densification en profondeur des parcelles existantes ...) doivent être regroupés.

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

2 - Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure devra permettre le passage de ces véhicules.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, les impasses de plus de 40 m devront comporter un dispositif de retournement défini en rapport avec les besoins des services publics s'il y a lieu et conformément aux prescriptions des services gestionnaires.

Quand la création d'une aire de retournement est nécessaire pour satisfaire aux conditions évoquées ci-avant, le désenclavement de la voie

créée sera néanmoins recherché par d'autres modalités de liaison (cheminements piétons, voies plus étroites, liaisons douces...)

**ARTICLE UC 4 – LES CONDITIONS DE
DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX
PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET
D'ASSAINISSEMENT**

1 – Eau potable

La compétence eau potable est assurée par la ComAGA.

Les travaux d'établissement de branchement neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'eau.

Le service de l'eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur.

Les travaux sont réalisés conformément au règlement en vigueur.

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 alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

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

Monsieur 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.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

2 – Eaux usées

La compétence eaux usées est assurée par la ComAGA.

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif

d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement.

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

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA.

Le branchement aux réseaux est obligatoirement réalisé pour :

- toute construction ou installation nouvelle,
- la réhabilitation d'un immeuble existant,
- les lotissements ou ensembles collectifs.

3 – Eaux pluviales

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

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

Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il sera préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- Soit avec un débit limité autorisé par le gestionnaire de l'exutoire dans le réseau public
- Soit par infiltration et dans ce cas, une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés aux pétitionnaires par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de demande d'aménagement. L'étude devra démontrer que ce dispositif ne créera aucune nuisance aux propriétés riveraines.

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 prétraitements.

ARTICLE UC5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement individuel.

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 20 m de la voie ferrée. Dans cette bande de 20 m, les extensions peuvent déroger à la règle.

Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions neuves doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,
- soit dans le prolongement des murs de clôture,
- soit en retrait dans une bande de 0 à 5 mètres comptée depuis l'alignement sauf en cas d'impossibilités techniques ou liées à la configuration du terrain

Dans le cadre d'une opération groupée, il peut être dérogé à la règle du retrait de l'implantation dans la bande de 0 à 5.00 m comptée depuis l'alignement lorsque l'intérêt architectural le nécessite, en cas de configuration particulière du terrain ou pour favoriser les apports solaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, annexes, abris de jardin, aux extensions, appentis, abri de jardin, pergola., pour lesquels l'implantation est variable.

Les abris de jardins et appentis doivent être implantés à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 - A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur à partir de l'alignement existant ou prévu, l'implantation des constructions en ordre continu est autorisée, c'est-à-dire que les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives, soit s'éloigner de ces limites d'une distance égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2.00 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions.

7.2 - Au-delà de cette bande de 20 m :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 4.50 m à l'égout du toit, ou qu'elles s'adossent à des constructions existantes de volume équivalent sur la parcelle voisine.

- lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 2.00 m..

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

L'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins pour lesquels la distance d'implantation est variable.

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 4 m en tout point au moins les uns des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur de constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions est adaptée au sol, à l'aplomb du terrain naturel.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 3 niveaux (R + 2).

Toutefois si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 8 mètres de hauteur, l'alignement des

corniches est autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces règles de hauteur pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

Cependant pour les constructions intégrant ou souhaitant intégrer des dispositifs ou installations permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques...), il sera possible de déroger aux règles de hauteurs maximales autorisées au présent article dans la limite de 1.50 m supplémentaire.

ARTICLE UC 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Sont autorisées : les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco constructions, ainsi que favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...), en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour les projets de qualité architecturale ou innovant, mettant en œuvre ces principes et particulièrement bien intégré dans leur

environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

Est distingué, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

1 - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS, ANCIENS

Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine.

En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de chaux et de sable de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et les enduits de teinte claire sont recommandés.

L'aspect des enduits doit être lisse, talochés ou brossés.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages de types plastiques et métalliques.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Toitures

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite, creuses ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. Le fait des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

La pente des toitures doit être voisine de 28 %.

L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou traités en éléments architectural de même que tous les éléments techniques en toiture.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront en bois peint; elles comprennent les huisseries et les contrevents (volets) :

Les contrevents (volets) seront peints de teintes claires

Le remplacement des menuiseries bois par des menuiseries en matériaux de synthèse n'est pas autorisé, sauf si les profils proposés présentent un aspect similaire (proportions, profils, etc.)

Les contrevents (volets) en matériau de synthèse ne sont pas autorisés, sauf si leur aspect (non brillance, épaisseur, position des traverses horizontales, ferrures et peintures peintes dans le ton du contrevent...) présentent un aspect similaire aux contrevents (volets) traditionnels.

Des dispositions différentes à la forme et à la nature originelle des menuiseries peuvent être autorisées, sous réserve d'un apport architectural significatif.

Des contrevents (volets) roulants pourront être autorisés pour certaines commodités, essentiellement pour les personnes handicapées ou âgées présentant des difficultés de mobilité. Dans ce cas, le caisson devra être intégré à la maçonnerie. Les contrevents (volets) battants devront être conservés. Les dispositifs d'occultation intérieurs seront privilégiés.

Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) sont prohibées.

La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

Les huisseries seules (portes, fenêtres, portes de garage) seront de teinte claire. Les portes d'entrée peuvent être traitées en bois naturel.

Les plaques de toitures, moulées, imitant les tuiles, sont interdites.

Clôtures

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites.

2 - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX

L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- . tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- . l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- . les talutages et mouvements de terre apparents,

Façades

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

- a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.
- b) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle, quand elles sont visibles depuis l'espace public ou quand elles apparaissent dans la composition paysagère ou bâtie du secteur.
- c) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle isolée, la proportion des façades principales doit être telle que le rapport longueur/hauteur soit égal à 2/1 environ.

Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas sont autorisées.

Toitures

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses ou tuiles romanes.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. Le faite des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. La pente des toitures doit être voisine de 28%. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux. Les toitures à un pan sont interdites.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux extensions, garages, et abri de jardin pour lesquelles les toitures à un pan sont autorisées dans la limite d'une profondeur de 7 m. Il faut cependant conserver les mêmes pentes que la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou traités en éléments architectural de même que tous les éléments techniques en toiture.

Clôtures

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum :
 - a) soit en pierre de taille
 - b) soit enduitpouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle
- soit de murets surmontés de grilles (en métal)

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur, la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

- En limite séparative :

- Soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum :
 - a) soit en pierre de taille
 - b) soit enduit
- soit de murets surmontés de grilles (en métal)
- soit de grillages doublés de haies vives

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les abris jardins seront constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois pour les structures verticales; leurs couvertures seront en tuiles creuses ou romanes. La toiture pourra également être réalisée en bardeaux bitumineux

Architecture contemporaine et équipements :

L'ensemble des règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions contemporaines et d'équipements publics ou d'intérêt collectif qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

3 – BÂTIMENTS AGRICOLES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles et leurs extensions. Cependant les revêtements extérieurs de ceux-ci devront respecter les dispositions suivantes :

- les couleurs de bardage extérieur trop claires et les revêtements brillants sont proscrits sauf pour les petites surfaces, les détails architectoniques.

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est recommandé que les aménagements prévoient des dispositifs compatibles avec la perméabilité des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.

Ces aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 300 m de la construction.

Les aires de stationnement correspondant aux besoins de toute construction ou destination nouvelles qui ne pourront pas, pour des raisons techniques, être réalisées dans les conditions ci-dessus, pourront donner lieu au versement de la participation prévue par l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Dans les groupes d'habitations ou lotissements :
Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et comporter une aire de jeu correspondant à l'importance du nombre de logements, accessible par les enfants depuis chacun des logements dans de bonnes conditions de sécurité.

Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage, les dépôts, les locaux et les dispositifs et équipements de collecte des ordures ménagères.

Les espaces verts à protéger

Les espaces verts à protéger portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin.

Dans les espaces verts à protéger (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (espaces verts, arbres alignés haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U.

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc,
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert ;

- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.
- La végétation d'arbres repérés au plan (espaces verts protégés) doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné ou dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité.

**Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation
des sols**

**ARTICLE UC14 : COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S..

CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE UX

Extrait du rapport de présentation

La zone UX correspond à la zone d'activités. Elle comprend un secteur UXf destiné à l'accueil d'activités tertiaires ou de services.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UX 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, 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.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone.
- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier,
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux, non liés à une activité existante sur l'unité foncière,
- Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains de camping et tout stationnement de caravane sur voie publique ou terrain privé.
- les éoliennes

A l'intérieur de la zone Z1 et Z2 :

- Les constructions à usage d'habitations,
- L'édification d'immeubles de grande hauteur ou de locaux destinés à recevoir du public ;

- La mise en place d'installations ou d'équipements comportant des feux nus.

Dans le secteur UXf :

- Toute construction ou installation autres que celles liées aux activités de service ou tertiaire.

Dans le secteur UXa :

- Toute construction nouvelle ou extension de bâtiment existant.
- Toute Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise à autorisation.
- Tout stockage d'hydrocarbures.

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1.1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone

et

- qu'elles soient incorporées dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la surface de plancher de ces logements soit inférieure à 75 m².

1.2 - Les équipements collectifs et sportifs à condition d'être liés ou nécessaires aux besoins du personnel des établissements autorisés dans la zone.

1.3 - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations-services ou des activités autorisées dans la zone.

1.4 - Les constructions techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

1.5 - les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire

1.6 - A l'intérieur de la zone Z1 :

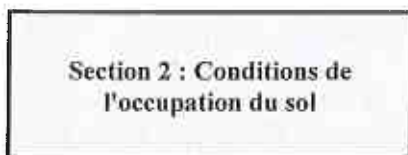
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel liées à l'activité du dépôt relais vrac de gaz combustible liquéfié.
- Les constructions ou extensions des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues indispensables pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance).
- Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation, qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination.
- Les extensions d'habitation mesurées et limitées à 20m² de surface de plancher, sans création d'un logement supplémentaire. Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation.

1.7 – A l'intérieur de la zone Z2 :

- Les nouvelles voies de communication dont le trafic reste inférieur à 2000 véhicules par jour et les voies ferrées sans transport de voyageurs.
- Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination.
- Les extensions d'habitations mesurées et limitée à 20m² surface de plancher, sans création d'un logement supplémentaire. Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

1.8 - Dans le secteur UXa :

la réhabilitation des bâtiments, à condition que les activités n'engendrent pas de nuisances pour l'habitat ou l'agriculture, qu'elles ne soient pas de nature d'importance ou d'aspect à occasionner ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, du milieu aquatique superficiel, nuisances sonores ou olfactives, pollution de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques).



ARTICLE UX3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

1 - Accès

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.

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.

Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations, ou urbanisation par densification en profondeur des parcelles existantes ...) doivent être regroupés.

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

2 - Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure devra permettre le passage de ces véhicules.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, les impasses de plus de 40 m devront comporter un dispositif de retournement défini en rapport avec les besoins des services publics s'il y a lieu et conformément aux prescriptions des services gestionnaires.

Quand la création d'une aire de retournement est nécessaire pour satisfaire aux conditions évoquées ci-avant, le désenclavement de la voie créée sera néanmoins recherché par d'autres modalités de liaison (cheminements piétons, voies plus étroites, liaisons douces...)

La création de voies se terminant en impasse et de passages privés de plus de 100 m de longueur est interdite.

La largeur d'emprise des accès privés desservant une unité foncière sera déterminée en fonction de l'installation à desservir. Elle ne sera jamais inférieure à 6 m.

Les voies nouvelles et passages privés desservant une ou plusieurs unités foncières doivent avoir au moins 12 m d'emprise et une largeur de chaussée empierrée de 7 m.

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

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

ARTICLE UX 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

La compétence eau potable est assurée par la ComAGA.

Les travaux d'établissement de branchement neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'eau.

Le service de l'eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur.

Les travaux sont réalisés conformément au règlement en vigueur.

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – Eaux usées

La compétence eaux usées est assurée par la ComAGA.

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement.

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

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

Les effluents susceptibles de contenir des produits dangereux ou gênant l'épuration doivent être soumis, avant raccordement, à un prétraitement défini avec les services techniques compétents.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés, ou réseaux collectifs pluviaux est interdite.

Il est interdit de déverser sur la voie publique des matières de vidanges, ordures ménagères, gadoues, immondices, mazout, pétrole et dérivés, et, en général toutes substances de nature à constituer une cause d'insalubrité.

Il appartiendra donc à chaque industriel de prendre toutes dispositions pour la neutralisation des eaux au moyen d'un dispositif approprié à son genre d'industrie et dont le projet devra recevoir au préalable d'agrément de commune.

En outre, ces eaux seront soumises à la vérification des services qualifiés.

Les eaux usées (vannes et ménagères) ainsi que les eaux résiduaires industrielles doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations étanches souterraines au réseau public.

Pour les occupations susceptibles d'utiliser toute la parcelle (parking ...) et en l'absence d'eaux usées, une superficie suffisante devra être réservée pour l'élimination des eaux usées sur la parcelle.

En l'absence de réseau public, la demande d'autorisation ou la déclaration devra contenir le projet du système d'assainissement.

3 – Eaux pluviales

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

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

Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il sera préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- Soit avec un débit limité autorisé par le gestionnaire de l'exutoire dans le réseau public
- Soit par infiltration et dans ce cas, une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés aux pétitionnaires par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de demande d'aménagement. L'étude devra démontrer que ce dispositif ne créera aucune nuisance aux propriétés riveraines.

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

ARTICLE UX 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence du réseau public d'assainissement, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour

la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'activité de l'établissement et des quantités d'eaux usées rejetées (vannes et industrielles).

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

6.1 - les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m au moins par rapport aux alignements et limites d'emprises publiques.

6.2 - Les postes de transformation peuvent être implantés en limite de propriété.

6.3 – Les constructions neuves à usage d'habitation doivent être implantées à 25 m minimum de la limite des emprises publiques ferroviaires des lignes à grande vitesse.

6.4 – Les constructions neuves à usage autre qu'habitation doivent être implantées à 10 m minimum de la limite des emprises publiques ferroviaires des lignes à grande vitesse.

ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à :

- 5.00 m au moins des limites séparatives

Cette marge ne constitue qu'un minimum qui peut être aggravé par la législation et les normes de sécurité propres à l'établissement.

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

Toutes les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 m les unes des autres.

ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UX10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est adaptée au sol, à l'aplomb du terrain naturel.

La hauteur hors tout d'une construction ne peut excéder 15 m.

Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le secteur UXf :

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 5 m mesurés à l'égout du toit.

Cependant pour les constructions intégrant ou souhaitant intégrer des dispositifs ou installations permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques...), il sera possible de déroger aux règles de hauteurs maximales autorisées au présent article dans la limite de 1.50m supplémentaire.

ARTICLE UX 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale et l'harmonie du paysage.

Sont autorisées : les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco constructions, ainsi que favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...), en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour les projets de qualité architecturale ou innovant, mettant en œuvre ces principes et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs.

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes à la même échelle que le bâti existant en harmonie avec l'espace environnant, notamment par le traitement des façades.

Pour toutes les constructions, le blanc et les couleurs criardes sont interdites pour le gros œuvre.

Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

❖ **FAÇADES**

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, d'un revêtement tels que briques creuses, parpaings de ciment ordinaires, etc ... est interdit.

La couleur des revêtements des façades doit être choisie dans les gammes de blanc cassé, d'ocre clair à brun ou vert. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

L'utilisation de matériaux réfléchissants à l'exception des matériaux verriers est interdite en façade et en toiture.

Les bandeaux d'acrotère destinés à dissimuler les pentes des toitures sont interdits s'ils ne se poursuivent pas au même niveau d'arase supérieure tout autour de la construction.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

❖ **CLOTURES**

Les clôtures ne peuvent excéder 2,20 m de hauteur. Elles doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles ou grillages pouvant comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum.

Clauses d'adaptation : des clôtures pleines peuvent être admises lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation du sol ou au caractère des constructions édifiées.

ARTICLE UX 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

**Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation
des sols**

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

La superficie de parking qui sera aménagée à l'intérieur de chaque lot devra être au minimum de :

- 2/3 de la superficie de plancher des locaux à usage de bureaux ;
- 1/3 de la superficie de plancher des autres locaux.

Il est recommandé que les aménagements prévoient des dispositifs compatibles avec la perméabilité des sols.

Dans le secteur UXa, les espaces réservés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux usages admis dans la zone et être réalisés en dehors des voies publiques.

**ARTICLE UX 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES
AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE
REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES
DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Tous les espaces libres non affectés à la construction, au dépôt, au stationnement ou à la circulation doivent obligatoirement être aménagés en espaces verts.

Ces espaces devront représenter au minimum :

- 70 % de la surface des marges d'isolement pour les terrains de plus de 10 000 m² ;
- 50 % de la surface des marges d'isolement pour les terrains compris entre 5 000 m² et 10 000 m² ;
- 35 % de la surface des marges d'isolement pour les terrains de moins de 5 000 m².

Les espaces verts doivent être plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre et d'un arbuste au moins par 100 m².

Pour les lots industriels livrés déjà boisés, le boisement devra être maintenu dans tous les espaces libres de construction.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE NATURELLE 1AU

Extrait du rapport de présentation

La zone 1AU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat principalement.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES :

Sont interdites dans la zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction, lotissement ou groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas compatibles avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement
- Les constructions nouvelles, 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.

En outre dans la zone 1AU sont interdits :

- les constructions isolées
- l'édification ou l'extension de constructions destinées à la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole, ou de bâtiments liés à une exploitation agricole
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- la création ainsi que l'extension d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les installations ou travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, affouillements

et exhaussements de sol) sauf exceptions indiquées à l'article 2

- le stationnement de caravanes pratiqué isolément sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de trois mois
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction, dépôts de véhicules hors d'usage

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements, groupes d'habitations ou opérations d'aménagement à vocation d'habitation pouvant intégrer commerces, artisanat, bureaux, activités de services, équipements, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.
- L'urbanisation de la zone 1AU du Coteau de la Pallue ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'ensemble ou d'opérations successives dans le respect des orientations d'aménagement.
- Les lotissements, groupes d'habitations ou autres opérations d'aménagement de 20 logements et plus, à vocation d'habitation à condition qu'une affectation de 20% du programme, arrondis à l'unité supérieure, de chacune des phases de réalisation de l'opération d'aménagement soit destinée à des logements locatifs publics de droit commun ou très social.
- Les abris de jardin dont la superficie maximale est de 16m².
- Les installations classées nécessaires aux opérations d'aménagement (ou de construction) à condition :
 - * qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - * que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion ...);
- * que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

Section 2 : Conditions de
l'occupation du sol

**ARTICLE 1AU3 - LES CONDITIONS DE
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX
VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1 - Accès

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.

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.

Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations, ou urbanisation par densification en profondeur des parcelles existantes ...) doivent être regroupés.

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

2 - Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure devra permettre le passage de ces véhicules.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, les impasses de plus de 40 m devront comporter un dispositif de retournement défini en rapport avec les besoins des services publics s'il y a lieu et conformément aux prescriptions des services gestionnaires.

Quand la création d'une aire de retournement est nécessaire pour satisfaire aux conditions

évoquées ci-avant, le désenclavement de la voie créée sera néanmoins recherché par d'autres modalités de liaison (cheminements piétons, voies plus étroites, liaisons douces...)

**ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE
DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX
PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET
D'ASSAINISSEMENT**

1 – Eau potable

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 alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

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

Monsieur 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.

2 – Eaux usées

La compétence eaux usées est assurée par la ComAGA.

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement.

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

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA.

Le branchement aux réseaux est obligatoirement réalisé pour :

- toute construction ou installation nouvelle,
- la réhabilitation d'un immeuble existant,
- les lotissements ou ensembles collectifs.

3 – Eaux pluviales

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

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

Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il sera préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- Soit avec un débit limité autorisé par le gestionnaire de l'exutoire dans le réseau public
- Soit par infiltration et dans ce cas, une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés aux pétitionnaires par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de demande d'aménagement. L'étude devra démontrer que ce dispositif ne créera aucune nuisance aux propriétés riveraines.

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

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.

4 – Réseaux électricité – télécommunication - télédistribution

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Lorsque les réseaux publics sont souterrains les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE 1AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 20 m de la voie ferrée. Dans cette bande de 20m, les extensions peuvent déroger à la règle.

Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions neuves doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,
- soit dans le prolongement des murs de clôture,
- soit en retrait dans une bande de 0 à 5 mètres comptée depuis l'alignement sauf en cas d'impossibilités techniques ou liées à la configuration du terrain

Dans le cadre d'une opération groupée, il peut être dérogé à la règle du retrait de l'implantation dans la bande de 0 à 5m comptée depuis l'alignement lorsque l'intérêt architectural le nécessite, en cas de configuration particulière du terrain ou pour favoriser les apports solaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, annexes, abris de jardin, aux extensions, appentis, abri de jardin, pergola., pour lesquels l'implantation est variable.

Les abris de jardins et appentis doivent être implantés à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

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

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas

constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

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

Les constructions seront implantées :

- soit le long des limites séparatives quand leur hauteur n'excède pas 4.50 m à l'égout du toit;
- soit à une distance de la limite séparative égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 2.00m.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins pour lesquels la distance d'implantation est variable.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 m en tout point au moins les uns des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faitage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions est adaptée au sol, à l'aplomb du terrain naturel.

Les bâtiments sont limités en hauteur à 12 m à l'égout du toit ou un nombre de niveaux d'un rez-de-chaussée plus 3 étages (R + 3).

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout du toit.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

Cependant pour les constructions intégrant ou souhaitant intégrer des dispositifs ou installations permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques...), il sera possible de déroger aux règles de hauteurs maximales autorisées au présent article dans la limite de 1.50m supplémentaire.

ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- . tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- . les talutages et mouvements de terre apparents,

Sont autorisées : les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco constructions, ainsi que favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...), en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour les projets de qualité architecturale ou innovant, mettant en œuvre ces principes et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

1 - Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

2 - Matériaux

Sont interdits :

l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : briques creuses, agglomérés de ciment, etc.

Les bardages bois sont autorisés.

Les matériaux utilisés ne seront pas brillants.

3 - Les enduits seront de teinte naturelle claire.

Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau.

Façades

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

b) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle, quand elles sont visibles depuis l'espace public ou quand elles apparaissent dans la composition paysagère ou bâtie du secteur.

c) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités

en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas sont autorisées.

Toitures

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

- b) Les toitures des constructions neuves doivent :
- soit respecter les dispositions relatives aux formes, aux matériaux et aux couleurs ci-dessous,
 - soit reprendre la forme, les matériaux et les couleurs de la toiture existants sur le bâtiment voisin, à condition d'y être adossées.

b) La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux. Les toitures à un pan sont interdites.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux extensions, garages, et abri de jardin pour lesquelles les toitures à un pan sont autorisées dans la limite d'une profondeur de 7.00 m. Il faut cependant conserver les mêmes pentes que la construction principale.

Les pentes doivent être comprises entre 20 et 35 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale.

Les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les chiens assis, les sheds, les flèches sont interdits.

L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales.

Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Les cheminées doivent être implantées près du faitage.

c) Les matériaux des toitures des constructions doivent, par leur nature et leur mise en œuvre, garder le caractère des constructions charentaises.

Les toitures, lorsqu'elles sont réalisées en tuiles doivent être faites de tuiles rondes soit de teinte brouillée claire, nuancée dans les beige, rose ou

paille, soit de teinte uniforme claire : beige, rose ou paille.

Les plaques de toitures, moulées, imitant les tuiles, sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou traités en éléments architectural de même que tous les éléments techniques en toiture.

Clôtures

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants), soit en pierre de taille, soit enduit, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou en métal)
- soit de grillages doublés d'une haie végétale.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

- En limite séparative :

Soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants) :

- soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou métal)
- soit de grillages doublés de haies vives

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les

poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

Les abris jardins seront constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois pour les structures verticales; leurs couvertures seront en tuiles creuses ou romanes La toiture pourra également être réalisée en bardeaux bitumineux

Architecture contemporaine et équipements :

L'ensemble des règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions contemporaines et d'équipements publics ou d'intérêt collectif qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

ARTICLE 1AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est recommandé que les aménagements prévoient des dispositifs compatibles avec la perméabilité des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisés sur la parcelle.
- En cas d'opération de 5 logements au moins, il est demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

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

* 60 m² de construction à usage industriel et d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...)

* 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...)

- * un emplacement au moins par logement
- * Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Locaux vélos :

Dans le cadre d'une opération de logements collectifs, le stationnement des vélos doit être assuré à raison de 1.5m² couvert par logement de moins de 100m² de surface de plancher et 3m² pour ceux de plus de 100m² avec obligation de regroupement de ces surfaces

ARTICLE 1AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Dans les groupes d'habitations ou lotissements :
Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et comporter une aire de jeu correspondant à l'importance du nombre de logements, accessible par les enfants depuis chacun des logements dans de bonnes conditions de sécurité.

La surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.
Suivant la taille du lotissement, ces aménagements seront soit constitués d'un seul tenant, soit judicieusement répartis en plusieurs ensembles significatifs.

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

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage, les dépôts, les locaux et les dispositifs et équipements de collecte des ordures ménagères.

**Section 3 : Possibilités maximales
d'occupation
des sols**

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 2 - ZONE NATURELLE 2AU

Extrait du rapport de présentation

La zone 2AU est une zone dont l'ouverture à l'urbanisation, partielle ou totale est différée.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Définition :

La zone 2AU est destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme, en application de l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa ; elle est subordonnée à la modification ou à la révision du P.L.U. après élaboration d'un plan et d'un programme d'aménagement et la réalisation des équipements en distribution des réseaux et en assainissement collectif.

Le présent règlement sera adapté ou complété lors de la modification du P.L.U. ou éventuellement refondu en cas de révision.

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES :

Sont interdites dans la zone 2AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction, lotissement ou groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas compatibles avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement
- Les constructions nouvelles, 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.

En outre dans la zone 2AU sont interdits :

- les constructions isolées
- les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine
- l'édification ou l'extension de constructions destinées à la création de nouveaux sièges

d'exploitation agricole, ou de bâtiments liés à une exploitation agricole

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- la création ainsi que l'extension d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les installations ou travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, affouillements et exhaussements de sol) sauf exceptions indiquées à l'article 2
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de trois mois
 - Les terrains de camping et de stationnement des caravanes
- l'ouverture et l'exploitation de décharges
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction, dépôts de véhicules hors d'usage

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, après avancement suffisant de l'urbanisation des secteurs 1AU :
 - . Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
 - . soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- Les lotissements, groupes d'habitations ou opérations d'aménagement à vocation d'habitation pouvant intégrer commerces, artisanat, bureaux, activités de services, équipements, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.
- Les installations classées nécessaires aux opérations d'aménagement (ou de construction) à condition :
 - * qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;

* que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion ...);

- * que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

**Section 2 : Conditions de
l'occupation du sol**

**ARTICLE 2AU3 - LES CONDITIONS DE
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX
VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent.

**ARTICLE 2AU 4 : LES CONDITIONS DE
DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX
PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET
D'ASSAINISSEMENT**

- Eaux pluviales

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

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

Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il sera préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- Soit avec un débit limité autorisé par le gestionnaire de l'exutoire dans le réseau public
- Soit par infiltration et dans ce cas, une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaires par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de demande d'aménagement. L'étude devra démontrer que ce dispositif ne créera aucune nuisance aux propriétés riveraines.

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

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 2AU 5 - LA SUPERFICIE
MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU5

**ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU6.

**ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES.**

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU7.

**ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU8.

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU9.

**ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR DES
CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU10.

**ARTICLE 2AU 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES
CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE
LEURS ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU11.

**ARTICLE 2AU 12 : LES OBLIGATIONS
IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE
STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU12.

**ARTICLE 2AU 13 : LES OBLIGATIONS
IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE DE REALISATION DES ESPACES
LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET
DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues
ou remplacées par des plantations équivalentes.

Section 3 : Possibilités maximales
d'occupation
des sols

**ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - ZONE AGRICOLE PROTEGEE A

Extrait du rapport de présentation
La zone A est une zone agricole protégée en raison
de la valeur agricole de ses terres.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol
suivantes :

- les constructions et installations non
nécessaires à l'exploitation agricole et aux
services publics ou d'intérêt collectif
- les éoliennes
- les antennes de plus de 12 mètres

A l'intérieur de la zone Z1 et Z2 :

- Les constructions à usage d'habitations, les
terrains de caravanage ou de camping, les activités
de tourisme, ainsi que les constructions et
installations qui s'y rapportent ; en lien avec
l'activité agricole

ARTICLE A2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, et
dans la mesure où elles ne compromettent pas la
préservation des milieux et habitats naturels, sols
agricoles et forestiers et qu'elles ne génèrent pas de
nuisances pour le voisinage, les occupations et
utilisations du sol suivantes :

1. Au sein de la zone A :

-les extensions des constructions existantes à usage
d'habitation, les annexes et dépendances attenantes
ou isolés de la construction principale ainsi que les
piscines à condition que la surface de plancher
créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 30%
de la surface de plancher constatée à la date
d'approbation du PLU, avec la dans la limite de 50
m² et à condition d'être situé à moins de 25 mètres
maximum de l'habitation dont elles dépendent,

- les constructions et installations, aménagements
nécessaires au fonctionnement du service public
ferroviaire,

- Les constructions et installations nécessaires aux
services publics ou d'intérêt collectif dès lors
qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice
d'une activité agricole, pastorale ou forestière du
terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles
ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces
naturels et des paysages.

2. A l'intérieur de la zone couverte par la trame de hachurages et de tiretés jaunes correspondant au secteur soumis au risque « mouvements de terrains(zone de carrières) » :

- *sous réserve de s'assurer par une expertise de
sécurité, avant d'engager tout aménagement ou
tous travaux, que les usagers ne seront pas
exposés au risque identifié ,*

peuvent être autorisés sous conditions :

- les constructions et installations,
affouillements et exhaussements
nécessaires aux services publics ou
d'intérêt collectif et à l'exploitation
agricole
- les constructions, installations et
aménagements nécessaires au
fonctionnement du service public
ferroviaire.
- Les constructions et installations
nécessaires aux services publics ou
d'intérêt collectif

A l'intérieur de la zone Z2 :

- Les nouvelles voies de communication dont le trafic reste inférieur à 2000 véhicules par jour et les voies ferrées sans transport de voyageurs.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositifs de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

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

1 – Accès :

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable :

La compétence eau potable est assurée par la ComAGA.

Les travaux d'établissement de branchement neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'eau.

Le service de l'eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur.

Les travaux sont réalisés conformément au règlement en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou abritant du personnel doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Eaux usées :

La compétence eaux usées est assurée par la ComAGA.

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement.

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

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

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

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

Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il sera préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- Soit avec un débit limité autorisé par le gestionnaire de l'exutoire dans le réseau public
- Soit par infiltration et dans ce cas, une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés aux pétitionnaires par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de demande d'aménagement. L'étude devra démontrer que ce dispositif ne créera aucune nuisance aux propriétés riveraines.

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement la superficie de la parcelle devra permettre la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur

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

En dehors des hameaux, toute construction ne peut être implantée à moins de :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales
- 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

Les constructions neuves à usage d'habitation doivent être implantées à 50 m minimum de l'axe des emprises publiques ferroviaires des lignes à grande vitesse.

Les constructions neuves à usage autre qu'habitation doivent être implantées à 25 m

minimum de l'axe des emprises publiques ferroviaires des lignes à grande vitesse.

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2.00 m..

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins pour lesquels la distance d'implantation est variable.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 4 m au moins les uns des autres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est adaptée au sol, à l'aplomb du terrain naturel.

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7.00 mètres au faîtage.

Cependant pour les constructions intégrant ou souhaitant intégrer des dispositifs ou installations permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques...), il sera possible de déroger aux règles de hauteurs maximales autorisées au présent article dans la limite de 1.50m supplémentaire.

La hauteur des extensions sera limitée à la hauteur du bâtiment principal.

La hauteur n'est pas limitée pour les installations liées à l'agriculture ou à l'élevage et conditionnées par des impératifs techniques (silos par exemple).

La hauteur des dépendances et annexes est limitée à 4.50 mètres à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire ou la déclaration de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- . tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- . les talutages et mouvements de terre apparents,

Sont autorisées : les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco constructions, ainsi que favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...), en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour les projets de qualité architecturale ou innovant, mettant en œuvre ces principes et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants :

1 - Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

2 – Matériaux

Sont interdits :

. l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : briques creuses, agglomérés de ciment, etc.

Les bardages bois sont autorisés.

Les matériaux utilisés ne seront pas brillants.

3 - Les enduits seront de teinte naturelle claire.

Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau.

Façades des bâtiments d'habitation :

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

b) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle, quand elles sont visibles depuis l'espace public ou quand elles apparaissent dans la composition paysagère ou bâtie du secteur.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle isolée, la proportion des façades principales doit être telle que le rapport longueur/hauteur soit égal à 2/1 environ.

Façades des bâtiments agricoles :

Elles seront constituées soit :

- de murs enduits
- de murs recouverts de bardages bois
- de tôle laquée (y compris bardage métallique) de teinte beige, gris-vert ou brun.

4 – Couvertures

Toitures des bâtiments d'habitation

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Les toitures des constructions neuves doivent :

- soit respecter les dispositions relatives aux formes, aux matériaux et aux couleurs ci-dessous,
- soit reprendre la forme, les matériaux et les couleurs de la toiture existants sur le bâtiment voisin, à condition d'y être adossées.

La forme des toitures :

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

La composition générale de la toiture doit être simple. Les toitures à un pan sont interdites.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux extensions, garages, et abri de jardin pour lesquelles les toitures à un pan sont autorisées dans la limite d'une profondeur de 7.00 m. Il faut cependant conserver les mêmes pentes que la construction principale.

Les pentes doivent être comprises entre 20 et 35 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale.

Les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les chiens assis, les sheds, les flèches sont interdits.

L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales.

Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Les cheminées doivent être implantées près du faîtage.

Les matériaux :

Les matériaux des toitures des constructions doivent, par leur nature et leur mise en oeuvre, garder le caractère des constructions charentaises.

Les plaques de toitures, moulées, imitant les tuiles, sont interdites.

Les couleurs :

Les toitures, lorsqu'elles sont réalisées en tuiles doivent être faites de tuiles rondes soit de teinte brouillée claire, nuancée dans les beige, rose ou paille, soit de teinte uniforme claire : beige, rose ou paille.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou traités en éléments architectural de même que tous les éléments techniques en toiture.

Les toitures des bâtiments agricoles :

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales.

Elles sont constituées soit de tuiles, pour le bâti ancien, ou de tôle laquée de ton gris foncé ou vert foncé, pour le bâti neuf.

Les plaques de toitures, moulées, imitant les tuiles, sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou traités en éléments architectural de même que tous les éléments techniques en toiture.

5 Clôtures

Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants), soit en pierre de taille, soit enduit, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou en métal)
- soit de grillages doublés d'une haie végétale.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

- En limite séparative :

Soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants) :

- soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou métal)
- soit de grillages doublés de haies vives

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas sont autorisées.

7 - Les abris jardins seront constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois pour les structures verticales; leurs couvertures seront en tuiles creuses ou romanes. La toiture pourra également être réalisée en bardeaux bitumineux

8 - Architecture contemporaine et équipements :

L'ensemble des règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions contemporaines et d'équipements publics ou d'intérêt collectif qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère..

ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle à l'article A12.

ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Pour tout nouveau bâtiment agricole, des arbres à haute tige d'essences locales doivent être plantés pour assurer la meilleure intégration du bâti dans le site, sauf impossibilité technique justifiée.

Section 3 :

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - ZONE NATURELLE N

Extrait du rapport de présentation

La zone N est une zone naturelle, strictement protégée en raison de la qualité de ses paysages ou du patrimoine naturel. Elle comprend un secteur Nc, secteur de carrière.

La zone N comporte également des secteurs qui peuvent être aménagés sous conditions :

Le secteur Nh correspond à des secteurs d'habitat isolé et le secteur Np à des secteurs de bâti isolé à fort intérêt patrimonial.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles à l'exception des constructions techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment pour la production d'énergies renouvelables, et de celles autorisées à l'article 2 dans des secteurs spécifiques.
- Pour les terrains concernés par la trame zone inondable, toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles autorisées par le Règlement PPRI.

ARTICLE N2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, les constructions techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas

incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone N uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les travaux liés à l'hydraulique agricole, en particulier en application de l'article R 442-2c du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans le secteur Nh :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs extensions dès lors qu'elles respectent le caractère naturel du site.

- Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, garages) et les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage dans la limite de 12 m² de surface de plancher.

- La construction de dépendances séparées du bâtiment principal à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25% de la surface de plancher existante uniquement.

Dans le secteur Np :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles respectent le caractère naturel du site.

- Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, garages) et les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage dans la limite de 12 m² de surface de plancher.

- La construction de dépendances séparées du bâtiment principal à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25% de la surface de plancher existante uniquement.

Dans le secteur Na :

Les structures d'accueil légères démontables à condition qu'elles soient liées ou destinées à une activité de sport ou de loisir

Les structures nécessaires à l'équipement de terrain destiné aux activités sportives de plein air, hors du périmètre de la zone inondable représenté au plan de zonage

Dans le secteur Nc :

L'exploitation de carrières ainsi que les installations classées ou non, liées à cette exploitation.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

**Section 2 : Conditions de
l'occupation du sol**

**ARTICLE N3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE
DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU
PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES
AU PUBLIC**

1 – Accès

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. Il ne sera pas inférieur à 4 m de large.

2 – Voirie

- Les impasses de plus de 40 m devront comporter un dispositif de retournement défini en rapport avec les besoins des services publics et conformément aux prescriptions des services gestionnaires.

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

**ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE
DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS
D'EAU, D'ELECTRICITE ET
D'ASSAINISSEMENT**

✧ **EAU POTABLE**

4.1 - La compétence eau potable est assurée par la ComAGA.

Les travaux d'établissement de branchement neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'eau.

Le service de l'eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur.

Les travaux sont réalisés conformément au règlement en vigueur.

4.2 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public, la desserte par une eau d'une autre origine ainsi que la construction de puits ou forage ne pourra se faire qu'après l'avis de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales conformément aux prescriptions de la législation en vigueur.

✧ **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques et industrielles

4.3 - La compétence eaux usées est assurée par la ComAGA.

4.4 - Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement.

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

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

4.7 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la ComAGA.

Eaux pluviales

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

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

4.10 - Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il sera préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- Soit avec un débit limité autorisé par le gestionnaire de l'exutoire dans le réseau public
- Soit par infiltration et dans ce cas, une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés aux pétitionnaires par les services techniques de la ComAGA avec tout dépôt de demande d'aménagement. L'étude devra démontrer que ce dispositif ne créera aucune nuisance aux propriétés riveraines.

4.11 - Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

4.12 - Les rejets autres que les eaux pluviales dans le réseau d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant effectuer le rejet. Si leur nature l'exige, des prétraitements peuvent être exigés.

Autres réseaux

4.13 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à France Télécom à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement la superficie de la parcelle devra permettre la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Dans la zone N :

Les constructions neuves à usage d'habitation doivent être implantées à 50 m minimum de l'axe des emprises publiques ferroviaires des lignes à grande vitesse.

Les constructions neuves à usage autre qu'habitation doivent être implantées à 25 m minimum de l'axe des emprises publiques ferroviaires des lignes à grande vitesse.

Dans le secteur Nc :

En l'absence d'indications graphiques, les constructions neuves doivent être implantées à :

- 20 m minimum pour les habitations et 15 m minimum pour les autres constructions de l'axe de la R.D. ;
- 15 m minimum des voies communales et chemins ruraux pour toutes les constructions ;
- 15 m minimum des emprises ferroviaires pour les constructions à usage d'habitation et 10 m minimum des emprises ferroviaires pour les autres constructions.

Les constructions liées aux équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumises à ces règles.

Dans le secteur Nh et Np :

Les constructions neuves à usage d'habitation doivent être implantées à 50 m minimum de l'axe des emprises publiques ferroviaires des lignes à grande vitesse.

Les constructions neuves à usage autre qu'habitation doivent être implantées à 25 m minimum de l'axe des emprises publiques ferroviaires des lignes à grande vitesse.

Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions neuves doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,
- soit dans le prolongement des murs de clôture,
- soit en retrait dans une bande de 0 à 5 mètres comptée depuis l'alignement sauf en cas d'impossibilités techniques ou liées à la configuration du terrain :
 - si les constructions voisines ont un retrait par rapport à l'alignement (continuité avec une ou plusieurs constructions existantes
 - pour préserver un mur protégé
 - si elles permettent de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
 - si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement. Dans cette hypothèse, la façade sera implantée au maximum à 5 mètres de l'alignement
 - dans le cas d'une opération groupée, ou de l'édification d'un bâtiment d'intérêt public : un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement accompagnera alors la construction sur l'ensemble de la façade sur voie de la parcelle (dans ce cas, le retrait sera de 5 m maximum comptés depuis l'alignement).

Les constructions annexes doivent s'implanter en fond de parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, annexes, abris de jardin, aux extensions, appentis, abri de jardin, pergola., pour lesquels l'implantation est variable.

Les abris de jardins et appentis doivent être implantés à une distance minimale de 3.00 m de l'alignement.

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

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance égale au moins à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins pour lesquels la distance d'implantation est variable.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 m en tout point au moins les uns des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Nh et Np, l'emprise au sol est limitée à 30 %.

Dans le secteur Nc, l'emprise au sol est limitée à 90%.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est adaptée au sol, à l'aplomb du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 7.50 m pour toutes les constructions, sauf dans le cas d'extension de bâtiments dont la hauteur serait supérieure.

Cependant pour les constructions intégrant ou souhaitant intégrer des dispositifs ou installations permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques...), il sera possible de déroger aux règles de hauteurs maximales autorisées au présent article dans la limite de 1.50m supplémentaire.

Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au

bon fonctionnement des services publics ferroviaires, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que pour les constructions liées aux équipements d'infrastructure.

Dans la zone Nc :

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit est limitée à 4.00 mètres.

Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que pour les constructions liées aux équipements d'infrastructure.

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

Dans la zone N et tous secteurs :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Sont autorisées : les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco constructions, ainsi que favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...), en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour les projets de qualité architecturale ou innovant, mettant en œuvre ces principes et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

Dans les secteurs Nh et Np :

Est distingué, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

1 - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS, ANCIENS

Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine.

En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de chaux et de sable de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et les enduits de teinte claire sont recommandés.

L'aspect des enduits doit être lisse, talochés ou brossés.

Est proscrié, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages de types plastiques et métalliques.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Toitures

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite, creuses ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. Le faîte des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

La pente des toitures doit être voisine de 28 %.
L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou traités en éléments architectural de même que tous les éléments techniques en toiture.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront en bois peint; elles comprennent les huisseries et les contrevents (volets) :

Les contrevents (volets) seront peints de teintes claires

Le remplacement des menuiseries bois par des menuiseries en matériaux de synthèse n'est pas autorisé, sauf si les profils proposés présentent un aspect similaire (proportions, profils, etc).

Les contrevents (volets) en matériau de synthèse ne sont pas autorisés, sauf si leur aspect (non brillance, épaisseur, position des traverses horizontales, ferrures et pentures peintes dans le ton du contrevent...) présentent un aspect similaire aux contrevents (volets) traditionnels.

Des dispositions différentes à la forme et à la nature originelle des menuiseries peuvent être autorisées, sous réserve d'un apport architectural significatif.

Des contrevents (volets) roulants pourront être autorisés pour certaines commodités, essentiellement pour les personnes handicapées ou âgées présentant des difficultés de mobilité. Dans ce cas, le caisson devra être intégré à la maçonnerie. Les contrevents (volets) battants devront être conservés. Les dispositifs d'occultation intérieurs seront privilégiés..

Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) sont prohibées.

La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

Les huisseries seules (portes, fenêtres, portes de garage) seront de teinte claire. Les portes d'entrée peuvent être traitées en bois naturel.

Clôtures

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux,

dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites.

2 - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX

L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- . tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- . les talutages et mouvements de terre apparents,

Façades

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

b) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle, quand elles sont visibles depuis l'espace public ou quand elles apparaissent dans la composition paysagère ou bâtie du secteur.

c) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle isolée, la proportion des façades principales doit être telle que le rapport longueur/hauteur soit égal à 2/1 environ.

Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas sont autorisées.

Toitures

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses ou tuiles romanes.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. Le faite des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. La pente des toitures doit être voisine de 28%. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux. Les toitures à un pan sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, garages, et abri de jardin pour lesquelles les toitures à un pan sont autorisées dans la limite d'une profondeur de 7 m. Il faut cependant conserver les mêmes pentes que la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou traités en éléments architectural de même que tous les éléments techniques en toiture.

Clôtures

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum :
 - a) soit en pierre de taille
 - b) soit enduitpouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle
- soit de murets surmontés de grilles (en métal)

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur, la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

- En limite séparative :

- Soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum :
 - a) soit en pierre de taille
 - b) soit enduit
- soit de murets surmontés de grilles (en métal)
- soit de grillages doublés de haies vives

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les abris jardins seront constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois pour les structures verticales; leurs couvertures seront en tuiles creuses ou romanes La toiture pourra également être réalisée en bardeaux bitumineux

Architecture contemporaine et équipements :

L'ensemble des règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions contemporaines et d'équipements publics ou d'intérêt collectif qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

3 – BÂTIMENTS AGRICOLES

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles et leurs extensions. Cependant les revêtements extérieurs de ceux-ci devront respecter les dispositions suivantes :

- les couleurs de bardage extérieur trop claires et les revêtements brillants sont proscrits sauf pour les petites surfaces, les détails architectoniques.

ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est recommandé que les aménagements prévoient des dispositifs compatibles avec la perméabilité des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les végétaux remarquables doivent être préservés.

**Section 3 : Possibilités maximales
d'occupation des sols**

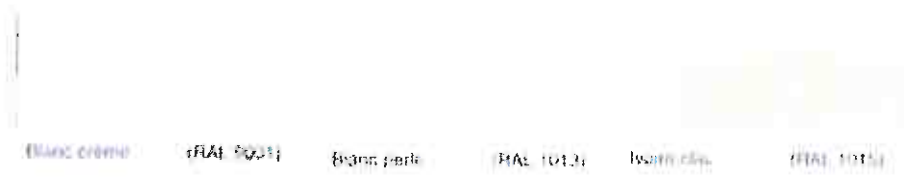
**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

COMMUNE DE NERSAC

NUANCIER

Les Enduits :



Sont autorisées, les couleurs ci-dessus et les tons pierres soutenues.

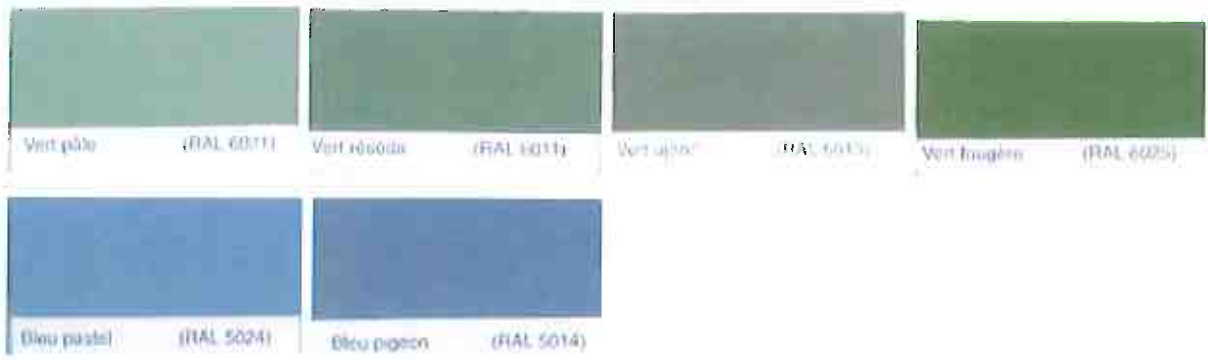
Les Menuiseries :

- Les fenêtres :



- Les contrevents (volets) et les portes de garages :





• **Les portes d'entrées :**



