



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE SOYAUX

### REGLEMENT ECRIT

- Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal : 17 avril 2008
- Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal : 24 décembre 2008
- Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal : 01 mars 2010
- Révision n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal : 01 mars 2010
- Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal : 20 juin 2011
- Révision n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal : 17 octobre 2011
- Modification n°4 approuvée par délibération du Conseil Municipal : 18 juin 2012
- Modification n°5 approuvée par délibération du Conseil Municipal : 19 octobre 2012
- Révision simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire : 15 octobre 2015
- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire : 06 octobre 2016
- Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Communautaire : ...

# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	4
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	64
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....</b>	<b>73</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX.....	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	92
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>95</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	96
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>105</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	106
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP .....	116
<b>ANNEXES .....</b>	<b>122</b>
<b>ANNEXE 1.....</b>	<b>123</b>
Préconisations pour la rénovation de maison de type charentais.....	123
<b>ANNEXE 2.....</b>	<b>125</b>
Préconisations pour l'installation de capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur .....	125

O O O

# TITRE I

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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

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

### 1. Règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles ; R. 111-3, R. 111-5, R.111-6, R.111-7, R.111-8, R.111-9, R.111-10, R.111-11, R.111-12, R.111-13, R. 111-14, R. 111-16, R.111-17, R.111-18, R.111-19, R. 111-20, R. 111-22, R.111-23, R. 111-24, R.111-24-1 et R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

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

a) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :

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

c) La loi dite "paysages" : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

d) La loi n° 95-101 du 2 février 1995 - Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation.

e) Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans.

- Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

- Les lotissements ayant conservé leur règlement propre sont portés dans le dossier des annexes : "la liste des lotissements".

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

### 1. Les zones urbaines "U"

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

- Chapitre I. : Zone UA + secteurs UAU et UAr
- Chapitre II. : Zone UB
- Chapitre III. : Zone UC + secteurs UCa, UCb et UCc
- Chapitre IV. : Zone UD + secteurs UDa
- Chapitre V. : Zone UE
- Chapitre VI. : Zone UX

### 2. Les zones à urbaniser "AU"

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

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

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

Ces zones sont :

- Chapitre VII. : Zone 1AUX
- Chapitre VIII. : Zone 1AU + secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc
- Chapitre IX. : Zone 2AU

### 3. Les zones agricoles "A"

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

- Chapitre X. : Zone A

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

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

- Chapitre XI. : Zone N + secteurs Nc, Nh, NI
- Chapitre XII. : Zone NP

## 5. Il détermine également :

### - Des emplacements réservés :

Il existe deux types d'emplacements réservés :

- ♦ Ceux dont l'objet est défini par l'article L.123-1 alinéa 8 du C.U. visant les terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts.
- ♦ Ceux dont l'objet est défini par L. 123-2-b du C.U. instituant des servitudes consistant à réserver des emplacements pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale.

Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

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

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

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

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1, R. 130-2 et R. 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

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

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

- **Des secteurs à plan de masse** qui définissent des règles spéciales d'implantation dans les zones urbaines et à urbaniser, conformément aux dispositions de l'article R. 123-12-4 du Code de l'Urbanisme.

- **Des servitudes consistant à interdire les constructions ou installations** pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global d'aménagement (en application de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE 4 – CONFORMITE ET ADAPTATIONS AU REGLEMENT

### 1. L'obligation de conformité

Le permis d'aménager ou de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires (en application de l'article L. 421-6 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires, à l'exception de celles à caractère temporaire (en application de l'article L. 421-6 et L. 421-8 du Code de l'Urbanisme).

### 2. Les possibilités d'adaptations mineures

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

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

### **3. Des dérogations limitées**

Des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, ainsi que pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs sont contraires à ces règles selon l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme.

### **4. Améliorer la conformité du bâti existant**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont applicables dans la limite des articles L. 111-12 et R. 462-9 du Code de l'Urbanisme.



# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

*Ce sont les secteurs de développement historique de la ville (voie de circulation / bourg / hameaux) recouvrant un bâti ancien particulièrement dense où coexistent des activités de commerce, de service avec de l'habitat. Cette zone est partagée en 2 secteurs afin de distinguer et de préserver les spécificités du tissu urbain ancien et du bâti rural ancien.*

*Y ont été délimités les secteurs UAu et UAr dans lesquels certaines règles sont différentes :*

*- le secteur UAu concerne le tissu urbain ancien qui s'organise principalement autour de l'Avenue G. de Gaulle et de la rue de Monthron, C'est un secteur aggloméré à forte densité d'habitations et de commerces à caractère central. Il s'agit de renforcer cette vocation sur ces axes urbains. Les bâtiments y sont construits en majeure partie en ordre continu et semi-continu,*

*- le secteur UAr concerne le tissu rural ancien du bourg historique et des hameaux anciens de Soyaux. Reflets du passé rural, ils sont bâtis sur une trame urbaine complexe aux qualités architecturales indiscutables. Aussi, ils forgent encore l'identité de la commune et doivent à ce titre être préservés des extensions urbaines récentes.*

*- Les secteurs de Pont de Vinson et Le Lion de Saint-Marc présentent un risque d'inondation défini par l'atlas des zones inondables de l'Anguienne.*

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

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

**1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

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

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

**1.6. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation** sont interdits :

- les caves et les sous-sols,
- les affouillements, les exhaussements
- les clôtures pleines ainsi que les constructions nouvelles
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve qu'elle soit limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction existante, de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction existante.

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

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

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

**2.2. Dans le secteur UAr**, les commerces à condition que la surface de plancher soit inférieure à 150 m<sup>2</sup>, ainsi que les bâtiments à usage de bureaux à condition que la surface de plancher soit inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

**2.3. Les affouillements et exhaussements du sol**, excepté sur le secteur inondable, (article UA1 §1.6.) dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

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

### **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries.

### **3.2. Voirie**

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger. Les voies en impasse mesurant plus de 60 m de long sont interdites.

## **ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et **aux règlements de service de GRANDANGOULÈME**, avec l'accord des gestionnaires concernés.

### **4.1. Eau potable**

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

La compétence « eau potable » est assurée par le GRANDANGOULÈME.

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

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### **4.2. Eaux usées**

La compétence « eaux usées » est assurée par le GRANDANGOULÈME.

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

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

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

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

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

### **4.3. Eaux pluviales**

La compétence « eaux pluviales » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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,
- 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 pétitionnaire, par les services techniques de GRANDANGOULÊME avec tout dépôt de dossier 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.

#### **4.4. Eaux industrielles**

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

#### **4.5. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)**

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

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

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

Non réglementé.

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

### **6.1. Dans le secteur UAu :**

**a) Le long de l'avenue du Général de Gaulle**, les constructions seront implantées à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

**b) Sur le reste du secteur UAu** une implantation différente peut toutefois être acceptée, à condition de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle, soit par un mur plein en front de la rue, soit par toute autre disposition analogue à caractère urbain.

### **6.2. Dans le secteur UAr :**

Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait de 4 m minimum par rapport aux axes des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment.

### **6.3. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :**

**a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité**, notamment à l'angle de deux voies.

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

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Sur le secteur UAu :**

a) **Le long de l'Avenue du Général de Gaulle**, les constructions devront être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, dans une bande de 15 m à partir de l'alignement.

b) **Pour les autres rues, l'implantation des constructions est autorisée en ordres continu, semi-continu et discontinu** dans une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

c) **Au-delà de cette bande de 15 m**, les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite séparative dans les cas suivants, soit :

- si elles s'adosent à des constructions existantes de volume équivalent,
- si elles ne dépassent pas 4,5 m de hauteur hors tout en limite séparative.

d) **Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives**, la distance à la limite parcellaire la plus proche ne pourra être inférieure à 3 m.

### **7.2. Sur le secteur UAr :**

a) **l'implantation des constructions est autorisée en ordres continu, semi-continu et discontinu** dans une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

b) **Au-delà de cette bande de 15 m**, les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite séparative dans les cas suivants, soit :

- si elles s'adosent à des constructions existantes de volume équivalent,
- si elles ne dépassent pas 4,5 m de hauteur hors tout en limite séparative.

c) **Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives**, la distance à la limite parcellaire la plus proche ne pourra être inférieure à 3 m.

### **7.3. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :**

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,

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

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

8.1. **Le long de l'Avenue du Général de Gaulle**, les constructions neuves pourront être implantées en retrait de la bande des 15 m de l'alignement uniquement après que celle-ci ait été entièrement occupée par les constructions.

8.2. **Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas** pour les constructions et

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

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

### 10.2. Normes de hauteur

#### 10.2.1. Hauteur absolue

##### a) Sur le secteur UAu :

- le long de l'Avenue G. de Gaulle, dans la bande des 15 mètres de l'alignement, la hauteur des constructions mesurée du niveau de la voie qui borde la parcelle à l'égout des toits ne peut excéder 11,50 mètres.
- pour le reste du secteur UAU, la hauteur des constructions mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ne peut excéder 9 mètres.

b) Sur le secteur UAr, la hauteur des constructions mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres.

#### 10.2.2. Hauteur relative

a) La hauteur (h) de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit  $H \leq D$ .

b) La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (D) les séparant de cette limite :  $(h < 2d)$  par rapport au terrain naturel.

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

### 10.3. Dispositions particulières

a) Un étage pourra être exigé si le contexte bâti environnant très homogène ne comporte que des constructions à étages.

b) Ces normes de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

## 11.1. Principe général

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

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

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

**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...) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.**

**Pour des projets de qualité architecturale ou innovant 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 environnants.**

## 11.2. Constructions neuves

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Dans le secteur UAr, les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de la maison rurale charentaise traditionnelle (voir annexes) et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Les toitures doivent se composer de deux pans. Dans le secteur UAu, les toitures-terrasses peuvent être réalisées.

3. Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25 et 33 %.

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

5. Les couvertures des bâtiments doivent être réalisées en tuiles courbes, de tonalités mélangées et teintes naturelles, hormis les annexes de moins de 5 mètres carrés des bâtiments à usage d'habitation.

6. Dans le secteur UAr, les ouvertures sur les façades vues du domaine public sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnelle. Sauf pour les baies vitrées, les ouvertures devront avoir une hauteur au moins supérieure de 25 centimètres à la largeur.

7. Dans le secteur UAr, les façades sont :

- soit enduites avec une finition talochée ou finement grattée,
- soit en pierre apparente, jointoyée à fleur de parement à l'aide d'un enduit naturel reproduisant sa teinte.

8. Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre (ton mastic à beige clair) et doivent respecter la tonalité générale du site environnant.

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

10. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellon,

- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 m.

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

### 11.3. Rénovation et aménagement des constructions existantes

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

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

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

3. Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes, sauf pour les baies vitrées. De tons clairs, les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec deux à quatre carreaux par ventail.

4. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées et employées en chapeau.

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

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

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

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

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

9. Hors secteur inondable, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 m.

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

### 11.4. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la



maison sans en perturber l'ordonnancement. La longueur de la véranda devra être inférieure d'un tiers à la longueur de la façade sur laquelle elle s'adosse.

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

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

### 11.5. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir annexes n°1 et n°2).

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

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

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

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

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

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

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

### 12.2. Normes

#### *a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile*

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

#### **b) Nombre de places de stationnement automobile**

De part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle, il n'est pas défini de règle pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que pour les activités de service et de bureaux et les établissements commerciaux dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

Dans les autres cas, les dispositions suivantes s'appliquent :

<b>Habitations</b>	1 place par logement. <b>0,7 places par logement dans le cas d'opérations groupées de construction à usage d'habitat à destination des personnes âgées (Résidence, foyer pour personnes âgées).</b>
<b>Activités de service et de bureaux</b>	Une place pour <b>25 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
<b>Établissements commerciaux</b>	- Une place pour <b>25 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service  - Cas particulier des livraisons : au-delà de <b>100 m<sup>2</sup></b> de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m <sup>2</sup> .
<b>Hébergement hôtelier</b>	Une place de stationnement par chambre.
<b>Unités de production et de stockage</b>	- Une place pour <b>80 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par unité de production.  - Une place pour <b>200 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par unité stockage. Au-delà de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de surface de plancher, avec un minimum de 25 m <sup>2</sup> .
<b>Établissements d'enseignement</b>	- Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe.  - Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe.  - Ces établissements doivent aussi compter une aire sécurisée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes. sa superficie sera de 2 à 3 m <sup>2</sup> par classe dans le centre ville.
<b>Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

**cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)**

- de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),  
- du taux et du rythme de leur fréquentation,  
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,  
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas **une largeur inférieure à 5 m**.

### **12.3. Les dispositions complémentaires**

#### ***a) Dans le secteur UAr***

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

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

#### ***b) La non-réalisation d'aires de stationnement***

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m.

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

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

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

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

#### ***e) Le stationnement des deux roues***

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

#### ***f) Dispositions particulières***

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

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

13.2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.



## CHAPITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

*Il s'agit du tissu urbain qui s'est développé jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, pour partie, en seconde ligne de l'Avenue du Général de Gaulle. Avec une forme urbaine homogène, relativement dense, elle présente les caractéristiques de faubourg. Cette zone se compose d'habitations basses typiques (anciennes maisons ouvrières), de pavillons et de petits collectifs, construits en majeure partie en ordre continu et semi-continu.*

*Cette zone à dominante d'habitat doit permettre d'accueillir un habitat traité essentiellement sous forme de maisons unifamiliales. L'identification de cette zone permet d'affirmer un espace de transition entre les quartiers du centre plus denses et les extensions pavillonnaires récentes.*

*Y a été délimité le **secteur UBa** dans lequel certaines règles sont différentes :  
Il correspond à une partie du secteur Sud Ouest du quartier qui fait l'objet d'un projet de restructuration urbaine dans le cadre de l'Opération de Rénovation Urbaine du Champ de Manœuvre. Ce secteur doit permettre de réaliser dans le quartier des constructions différentes de celles prévues par la zone UB.*

### SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1. **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- 1.2. **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- 1.3. **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. **Les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- 1.5. **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

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

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

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

**2.2. Les affouillements et exhaussements du sol**, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

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

### **SECTION II**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries.

### **3.2. Voirie**

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger. Les voies en impasse mesurant plus de 60 m de long sont interdites.

## **ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et **aux règlements de service de GRANDANGOULÈME**, avec l'accord des gestionnaires concernés.

#### **4.1. Eau potable**

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

La compétence « eau potable » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

#### **4.2. Eaux usées**

La compétence « eaux usées » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de GRANDANGOULÈME peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de GRANDANGOULÈME qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

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

#### **4.3. Eaux pluviales**

La compétence « eaux pluviales » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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,
- 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 pétitionnaire, par les services techniques de GRANDANGOULÈME avec tout dépôt de dossier 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.

#### 4.4. Eaux industrielles

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

#### 4.5. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

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

### ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. **Les constructions** doivent s'implanter à l'alignement ou dans une bande de 5m maximum par rapport à l'alignement de la voie

6.2. **Une implantation différente** peut toutefois être acceptée, à condition de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle soit par un mur plein en front de la rue soit par toute autre disposition analogue à caractère urbain.

6.3. **Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :**

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

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

### ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. **L'implantation des constructions est autorisée en ordres continu, semi-continu et discontinu** dans une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

7.2. **Au-delà de cette bande de 15 m**, les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite séparative dans les cas suivants, soit :

- si elles s'adossent à des constructions existantes de volume équivalent,
- si elles ne dépassent pas 4,5 m de hauteur hors tout en limite séparative pour le secteur UB.

7.3. Dans le **secteur UBa, l'implantation des constructions est autorisée en ordres continu, semi-continu et discontinu** dans une bande de 16 m à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.



7.4. **Au -delà de cette bande de 16 m**, les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite séparative dans les cas suivants, soit :

- si elles s'adosent à des constructions existantes de volume équivalent,
- si elles ne dépassent pas 3,5 m de hauteur hors tout en limite séparative.

7.5. **Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives**, la distance à la limite parcellaire la plus proche ne pourra être inférieure à 3 m.

7.6. **Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :**

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

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

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

Non réglementé

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. La surface de l'emprise totale des constructions doit rester inférieure à 75 % de l'emprise de l'unité foncière pour la zone UB.

Pour le secteur UBa, la surface de l'emprise totale des constructions doit rester inférieure à 60 % de l'emprise de l'unité foncière.

9.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit - acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

### **10.2. Normes de hauteur**

#### **10.2.1. Hauteurs absolues**

a) **Le long de l'Avenue G. de Gaulle**, dans la bande des 15 mètres de l'alignement, la hauteur des constructions mesurée du niveau de la voie qui borde la parcelle à l'égout des toits ne peut excéder **11,50 mètres**.

b) **En secteur UBa** les hauteurs ne pourront pas dépasser 12 mètres. **Le long de la rue Maurice Ravel**, une mixité des hauteurs est préconisée.

c) **Partout ailleurs**, la hauteur des constructions mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ne peut excéder **9 mètres**.

### 10.2.2. Hauteurs relatives

a) La hauteur (h) de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit  $H < \text{ou} = D$ .

b) La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (D) les séparant de cette limite :  $(h < 2d)$  par rapport au terrain naturel.

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

### 10.3. Dispositions particulières

a) **Un étage pourra être exigé** si le contexte bâti environnant très homogène ne comporte que des constructions à étages.

a) **Ces normes de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

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

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

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

**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...) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.**

**Pour des projets de qualité architecturale ou innovant 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 environnants.**

### 11.2. Constructions neuves

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
2. Les toitures doivent se composer de deux pans.

En secteur UBa, tous types de toitures sont autorisés dans la mesure où ces dernières s'intègrent dans l'environnement existant et notamment avec les constructions projetées dans le cadre du projet de rénovation urbaine.

3. Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25 et 33 %.

En secteur UBa, aucun seuil minimum de pente de toiture n'est défini.

4. Les débords de ne sont pas réglementé.

En secteur UBa, aucun seuil minimum de débord de toiture n'est défini.

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

6. Les couvertures des bâtiments doivent être réalisées en tuiles courbes, de tonalités mélangées et teintes naturelles, hormis les annexes de moins de 5 mètres carrés des bâtiments à usage d'habitation.

En secteur UBa, l'aspect des toitures n'est pas réglementé. Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

7. Les ouvertures sur les façades vues du domaine public sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnelle. Sauf pour les baies vitrées, les ouvertures devront avoir une hauteur au moins supérieure de 25 centimètres à la largeur.

En secteur UBa, les ouvertures sur les façades vues du domaine public pourront être réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnelle ou bien sur un principe autre selon le parti architectural retenu. Les baies vitrées sont autorisées et les rapports largeurs/longueur peuvent être différents d'une fenêtre traditionnelle.

8. Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre (ton mastic à beige clair) et doivent respecter la tonalité générale du site environnant.

En secteur UBa, les enduits extérieurs seront de préférence de couleurs claires de teinte pierre (ton mastic à beige clair) mais pourront être différentes selon le parti architectural retenu.

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

10. Hors secteur inondable, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 m.

En secteur UBa, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit d'un grillage vert doublé d'une haie,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite sur une partie de la parcelle dans le but de créer une intimité sur l'espace extérieur.

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

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

### **11.3. Rénovation et aménagement des constructions existantes**

1. Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une

architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

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

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

3. Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes. De tons clairs, les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec deux à quatre carreaux par ventail.

4. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées et employées en chapeau.

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

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

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

8. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 m.

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

#### 11.4. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. La longueur de la véranda devra être inférieure d'un tiers à la longueur de la façade sur laquelle elle s'adosse.

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

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

#### 11.5. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir annexes n°1 et n°2).

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

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

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

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

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

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

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

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

### 12.2. Normes

#### a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

#### b) Nombre de places de stationnement automobile

<b>Habitations</b>	<p><b>En zone UB, 1 place par logement.</b>  <b>0,7 places par logement dans le cas d'opérations groupées de construction à usage d'habitat à destination des personnes âgées (Résidence, foyer pour personnes âgées).</b></p> <p><b>En secteur UBa,</b>            0 &lt; surface de plancher par logement ≤ 50 m<sup>2</sup> : 1 place par logement            50 m<sup>2</sup> &lt; surface de plancher par logement ≤ 100m<sup>2</sup> : 1,5</p>
--------------------	--

	<p>place par logement surface de plancher par logement &gt; 100m<sup>2</sup> : 2 places par logement</p> <p>Dans la mesure du possible, il est souhaitable qu'une partie des places de stationnement exigées réglementairement réalisées sur le terrain d'assiette ou sur un terrain à proximité immédiate soient incluses dans l'emprise d'un ou de plusieurs bâtiments soit dans une construction affectée au stationnement, soit "en silo", soit semi-enterrée ou en sous sol.</p>
<b>Activités de service et de bureaux</b>	Une place pour <b>25 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
<b>Établissements commerciaux</b>	<p>- Une place pour <b>25 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service</p> <p>- Cas particulier des livraisons : au-delà de <b>100 m<sup>2</sup></b> de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Hébergement hôtelier</b>	Une place de stationnement par chambre.
<b>Unités de production et de stockage</b>	<p>- Une place pour <b>80 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par unité de production.</p> <p>- Une place pour <b>200 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par unité stockage. Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de plancher, avec un minimum de 25 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Établissements d'enseignement</b>	<p>- Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe.</p> <p>- Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe.</p> <p>- Ces établissements doivent aussi compter une aire sécurisée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes. sa superficie sera de 2 à 3 m<sup>2</sup> par classe dans le centre ville.</p>
<b>Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)</b>	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>

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

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

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas **une largeur inférieure à 5 m**.

### **12.3. Les dispositions complémentaires**

#### ***a) Les mesures pour l'extension, le changement de destination, la démolition-reconstruction***

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

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

#### ***b) La non-réalisation d'aires de stationnement***

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m.

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

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L.123-1-3. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

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

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

#### ***e) Le stationnement des deux roues***

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

#### ***f) Dispositions particulières***

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

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

13.2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.





## CHAPITRE 3

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE UC

*Il s'agit de l'ensemble de secteurs d'extension pavillonnaires qui se sont récemment développés sur la commune. Cette urbanisation a pris des formes particulières en fonction de son implantation (soit en tissu urbain ou en tissu rural), de son organisation et de sa densification.*

*Y ont été délimités les secteurs UCa, UCb et UCc dans lesquels certaines règles sont différentes :*

*- le secteur UCa identifie le tissu pavillonnaire dense situé en milieu urbain, organisé principalement en lotissement,*

*- le secteur UCb correspond à un habitat individuel peu dense qui s'est développé autour des hameaux anciens.*

*- le secteur UCc correspond a une partie du secteur Sud Ouest du quartier qui fait l'objet d'un projet de restructuration urbaine dans le cadre de l'Opération de Rénovation Urbaine du Champ de Manœuvre. Ce secteur doit permettre de réaliser dans le quartier des constructions différentes de celles prévues par la zone UC.*

*- Un secteur présente un risque d'inondation défini par l'atlas des zones inondables de l'Anguienne.*

### SECTION I

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

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

**1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

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

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

1.6. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation sont interdits :

- les caves et les sous-sols,
- les affouillements, les exhaussements
- les clôtures pleines ainsi que les constructions nouvelles
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve qu'elle soit limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction existante, de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction existante.

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

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

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

2.2. **Les affouillements et exhaussements du sol**, excepté sur le secteur inondable, (article UC1 §1.6.) dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

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

### **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries.

### **3.2. Voirie**

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger. Les voies en impasse mesurant plus de 60 m de long sont interdites.

## **ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et **aux règlements de service de GRANDANGOULÈME**, avec l'accord des gestionnaires concernés.

### **4.1. Eau potable**

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

La compétence « eau potable » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### **4.2. Eaux usées**

La compétence « eaux usées » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de GRANDANGOULÈME peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de GRANDANGOULÈME qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

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

### **4.3. Eaux pluviales**

La compétence « eaux pluviales » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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,
- 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 pétitionnaire, par les services techniques de GRANDANGOULÈME avec tout dépôt de dossier 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.

#### 4.4. Eaux industrielles

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

#### 4.5. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

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

### ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Dans les secteurs **UCa** et **UCc**, les constructions doivent s'implanter :

- a) **soit à l'alignement** des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou des limites d'emprises qui s'y substituent.
- b) **soit en retrait de 5 m au moins** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

6.2. Dans le secteur **UCb**, les constructions nouvelles doivent respecter un retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

6.3. En secteurs **UCa** et **UCb**, une implantation différente peut toutefois être acceptée, à condition de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle soit par un mur plein en front de la rue soit par toute autre disposition analogue à caractère urbain.

En secteur **UCc**, une implantation différente peut toutefois être acceptée, en assurant toutefois la continuité visuelle soit par un mur plein en front de la rue soit par toute autre disposition analogue à caractère urbain.

6.4. Toutefois, dans tous les secteurs, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

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

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. L'implantation des constructions est autorisée en ordres semi-continu et discontinu** dans une bande de 15 m à partir de l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

**Dans le secteur UCc**, l'implantation des constructions est autorisée en ordres semi-continu et continu, dans une bande de 16 m à partir de l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance à la limite parcellaire la plus proche sera de 2 mètres.

**7.2. Au-delà de cette bande de 15 m**, pour les **secteurs UCa et UCb**, les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite séparative dans les cas suivants, soit :

- si elles s'adossent à des constructions existantes de volume équivalent,
- si elles ne dépassent pas 4,5 m de hauteur hors tout en limite séparative.

**Dans le secteur UCc, au-delà de cette bande de 16 m**, les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite séparative dans les cas suivants, soit :

- si elles s'adossent à des constructions existantes de volume équivalent,
- si elles ne dépassent pas 3;5 m de hauteur hors tout en limite séparative.

**7.3. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives**, la distance à la limite parcellaire la plus proche ne pourra être inférieure à 3 m.

**7.4. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :**

**a)** Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,

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

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

Non réglementé

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

**9.1. Pour le secteur UCa**, la surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 50 % de l'emprise de l'unité foncière.

**9.2. Pour le secteur UCb**, la surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 30 % de l'emprise de l'unité foncière.

**9.2. Pour le secteur UCc**, la surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 75 % de l'emprise de l'unité foncière.

### 9.3. Il n'est pas fixé de règle pour :

- a) les unités foncières inférieures à une surface totale de 500 m<sup>2</sup>.
- b) les équipements publics.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit - acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

### 10.2. Normes de hauteur

#### 10.2.1. Hauteurs absolues

La hauteur des constructions mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ne peut excéder **7,5 mètres**.

a) **En secteur UCc** les hauteurs ne pourront pas dépasser 12 mètres. **Le long de la rue Maurice Ravel**, une mixité des hauteurs est préconisée.

#### 10.2.2. Hauteurs relatives

a) La hauteur (h) de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit  $H < \text{ou} = D$ .

b) La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (D) les séparant de cette limite :  $(h < 2d)$  par rapport au terrain naturel, **sauf pour le secteur UCc**.

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

### 10.3. Dispositions particulières

a) **Un étage pourra être exigé** si le contexte bâti environnant très homogène ne comporte que des constructions à étages.

b) **Ces normes de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

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

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

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

**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...) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.**

**Pour des projets de qualité architecturale ou innovant 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 environnants.**

**En secteur UCc, on recherchera de préférence des volumes soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du parti d'aménagement retenu.**

## **11.2. Constructions neuves et modifications des constructions récentes**

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

2. Les toitures doivent se composer de deux pans.

a) En secteur UCc, tous types de toitures est autorisés dans la mesure où ces dernières s'intègrent dans l'environnement existant et notamment avec les constructions projetées dans le cadre du projet de rénovation urbaine.

3. Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25 et 33 %.

a) En secteur UCc, aucun seuil minimum de pente de toiture n'est défini. Les « casquettes » sont possibles avec une pente de 15% maximum.

Le long de la rue Maurice Ravel, une mixité dans la forme des toitures est préconisée.

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

a) En secteur UCc, l'aspect des toitures n'est pas réglementé. Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

5. Les couvertures des bâtiments doivent être réalisées en tuiles courbes, de tonalités mélangées et teintes naturelles, hormis les annexes de moins de 5 mètres carrés des bâtiments à usage d'habitation.

6. Les ouvertures sur les façades vues du domaine public sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnelle. Sauf pour les baies vitrées, les ouvertures devront avoir une hauteur au moins supérieure de 25 centimètres à la largeur.

a) En secteur UCc, les ouvertures sur les façades vues du domaine public pourront être réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnelle ou bien sur un principe autre selon le parti architectural retenu. Les baies vitrées sont autorisées et les rapports largeurs/longueur peuvent être différents d'une fenêtre traditionnelle.

7. Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre (ton mastic à beige clair) et doivent respecter la tonalité générale du site environnant.

a) En secteur UCc, les enduits extérieurs seront de préférence de couleurs claires de teinte pierre (ton mastic à beige clair) mais pourront être différentes selon le parti architectural retenu.

8. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de

murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

9. Hors secteur inondable, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 m.

a) En secteur UCc, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit d'un grillage vert doublé d'une haie,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite sur une partie de la parcelle dans le but de créer une intimité sur l'espace extérieur.

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

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

### 11.3. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. La longueur de la véranda devra être inférieure d'un tiers à la longueur de la façade sur laquelle elle s'adosse.

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

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

### 11.4. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir annexes n°1 et n°2).

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

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

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

- La forme,
- La proportion,



- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

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

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

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

### 12.2. Normes

#### a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

#### b) Nombre de places de stationnement automobile

<b>Habitations</b>	<p><b>En secteurs UCa et UCb, 2 places par logement. 1 place par logement dans le cas d'opérations groupées de construction à usage d'habitat à destination des personnes âgées (Résidence, foyer pour personnes âgées).</b></p> <p><b>En secteur UCc,</b>  0 &lt; surface de plancher par logement ≤ 50 m<sup>2</sup> : 1 place par logement  50 m<sup>2</sup> &lt; surface de plancher par logement ≤ 100m<sup>2</sup> : 1,5 place par logement  surface de plancher par logement &gt; 100m<sup>2</sup> : 2 places par logement</p> <p>Dans la mesure du possible, il est souhaitable qu'une partie des places de stationnement exigées réglementairement réalisées sur le terrain d'assiette ou sur un terrain à proximité immédiate soient incluses dans l'emprise d'un ou de plusieurs bâtiments soit dans une construction affectée au stationnement, soit "en silo", soit semi-enterrée ou en sous sol.</p>
--------------------	--

<b>Activités de service et de bureaux</b>	Une place pour <b>25 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
<b>Établissements commerciaux</b>	- Une place pour <b>25 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service  - Cas particulier des livraisons : au-delà de <b>100 m<sup>2</sup></b> de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m <sup>2</sup> .
<b>Établissements d'enseignement</b>	- Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe.  - Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe.  - Ces établissements doivent aussi compter une aire sécurisée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes. sa superficie sera de 2 à 3 m <sup>2</sup> par classe dans le centre ville.
<b>Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :  - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

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

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manoeuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas **une largeur inférieure à 5 m**.

### 12.3. Les dispositions complémentaires

#### ***a) Les mesures pour l'extension, le changement de destination, la démolition-reconstruction***

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

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

#### ***b) La non-réalisation d'aires de stationnement***

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m.

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

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L.123-1-3. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

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

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

***e) Le stationnement des deux roues***

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.)

***f) Dispositions particulières***

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

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

13.2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1. Sur le secteur UCa, le COS est fixé à 0,5.

14.2. **Sur le secteur UCb**, le COS est fixé à 0,2.

14.3. **Il n'est pas fixé de règle** pour :

- a) les unités foncières inférieures à une surface totale de 500 m<sup>2</sup>.
- b) les équipements publics,
- c) pour le secteur UCc.



# CHAPITRE 4

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE UD

*Cette zone correspond aux opérations d'immeubles collectifs ou assimilés présentes sur la commune, et en tout premier lieu au grand ensemble du Champ de Manoeuvre qui a très fortement marqué la physionomie urbaine de la commune.*

*Le zonage cerne au plus près les ensembles considérés, si bien que les possibilités d'extension sont quasi nulles. Il ne permet donc plus que les interventions en terme de réhabilitation du bâti existant (pouvant inclure des restructuration du bâti et des modifications de l'aspect architectural), de réorganisation des espaces publics et des opérations d'accompagnement par le renforcement des équipements existants. Le souci constant sera d'améliorer le cadre de vie.*

*Y a été délimité le **secteur UDa** dans lequel certaines règles sont différentes :  
Il correspond a une partie du secteur Sud Ouest du quartier qui fait l'objet d'un projet de restructuration urbaine dans le cadre de l'Opération de Rénovation Urbaine du Champ de Manoeuvre. Ce secteur doit permettre de réaliser dans le quartier des constructions différentes de celles prévues par la zone UD.*

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1. **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, aux structures hôtelières, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- 1.2. **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- 1.3. **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. **Les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- 1.5. **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

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

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

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

**2.2. Les affouillements et exhaussements du sol**, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

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

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès**

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries.

##### **3.2. Voirie**

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger. Les voies en impasse mesurant plus de 60 m de long sont interdites.

#### **ARTICLE UD 4 - RESEAUX DIVERS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et **aux règlements de service de GRANDANGOULÈME**, avec l'accord des gestionnaires concernés.

##### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable,

doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

La compétence « eau potable » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

#### **4.2. Eaux usées**

La compétence « eaux usées » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de GRANDANGOULÈME peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de GRANDANGOULÈME qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

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

#### **4.3. Eaux pluviales**

La compétence « eaux pluviales » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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,
- 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 pétitionnaire, par les services techniques de GRANDANGOULÈME avec tout dépôt de dossier 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.

#### **4.4. Eaux industrielles**

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

#### **4.5. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)**

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

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

### **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

6.1. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment. Ce retrait sera au minimum de 4 m.

6.2. En tout état de cause, dans la zone UD, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 8 m de l'axe de la voie.

6.3. Toutefois, les vérandas ou marquises attenantes aux façades des bâtiments d'habitation pourront être implantées en deçà de cette ligne de recul, dans la limite d'une profondeur utile de 2,50 m.

**6.4 En secteur UDa**, les constructions doivent s'implanter

a) **soit à l'alignement** des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

b) **soit** en retrait de 4 m au minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou des limites d'emprises qui s'y substituent, sauf pour les constructions situées sur le boulevard Jean Jaurès et le boulevard Vincent Auriol (voir point c)).

b) **soit** en retrait de 10 m au minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou des limites d'emprises qui s'y substituent pour constructions situées sur le boulevard Jean Jaurès et le boulevard Vincent Auriol.

**6.5. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :**

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,

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

### **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. L'implantation des constructions en ordre continu est autorisée dans une bande de 15 m à partir



de la ligne de recul définie à l'article UD 6.1.

**En secteur UDa**, l'implantation des constructions est autorisée en ordres semi-continu, discontinu et continu, dans une bande de 16 m à partir de l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, ou de la ligne de recule définie au 6.4.c). Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance à la limite parcellaire la plus proche sera de 5 mètres.

7.2. Au delà de cette bande de 15 m, les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite séparative dans les cas suivants, soit :

- si elles s'adossent à des constructions existantes de volume équivalent,
- si elles ne dépassent pas 4,5 m de hauteur hors tout en limite séparative.

**En secteur UDa**, au-delà de cette bande de 16 m, les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite séparative dans les cas suivants, soit :

- si elles s'adossent à des constructions existantes de volume équivalent,
- si elles ne dépassent pas 4,5 m de hauteur hors tout en limite séparative.

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

**7.4. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :**

a) La reconstruction après sinistre des bâtiments existant en tout ou partie à la suite d'un sinistre à la date d'application du présent règlement.

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

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

Non réglementé

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit - acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

### **10.2. Normes de hauteur**

#### **10.2.1. Hauteurs absolues**

a) La hauteur des constructions ne peut excéder 11,50 mètres et le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus deux étages.

**En secteur UDa**, la hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

b) Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation, de la reconstruction et de l'extension de bâtiments existants**, à condition de conserver la volumétrie existante.

c) La hauteur d'une annexe ne pourra dépasser 4,5 m.

### **10.2.2. Hauteurs relatives**

a) La hauteur (h) de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit  $H < \text{ou} = D$ .

b) La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (D) les séparant de cette limite :  $(h < 2d)$  par rapport au terrain naturel, **sauf pour le secteur UDa**.

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

### **10.3. Dispositions particulières**

Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principe général**

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

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

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

En secteur UDa, on recherchera de préférence des volumes soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du parti d'aménagement retenu.

**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...) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.**

**Pour des projets de qualité architecturale ou innovant 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 environnants.

## 11.2. Constructions neuves et modifications des constructions récentes

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
2. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).
3. Les rénovations, modifications ou extensions de constructions récentes pourront présenter des volumétries ou ordonnancements différents de la typologie d'origine du bâtiment si elles s'appuient sur un parti d'aménagement précis. Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

En **secteur UDa**, tous types de toitures sont autorisés dans la mesure où ces dernières s'intègrent dans l'environnement existant et notamment avec les constructions projetées dans le cadre du projet de rénovation urbaine.

## 11.3. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. La longueur de la véranda devra être inférieure d'un tiers à la longueur de la façade sur laquelle elle s'adosse.

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

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

## 11.4. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir annexes n°1 et n°2).

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

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

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

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

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

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

## ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

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

### 12.2. Normes

#### a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

#### b) Nombre de places de stationnement automobile

<b>Habitations</b>	<p><b>Dans la zone UD, 2 places par logement, plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.</b> 2 places par logement. <b>1 place par logement dans le cas d'opérations groupées de construction à usage d'habitat à destination des personnes âgées (Résidence, foyer pour personnes âgées).</b></p> <p><b>En secteur UDa,</b> 0 &lt; surface de plancher par logement ≤ 50 m<sup>2</sup> : 1 place par logement 50 m<sup>2</sup> &lt; surface de plancher par logement ≤ 100m<sup>2</sup> : 1,5 place par logement surface de plancher par logement &gt; 100m<sup>2</sup> : 2 places par logement</p> <p>Dans la mesure du possible, il est souhaitable qu'une partie des places de stationnement exigées réglementairement réalisées sur le terrain d'assiette ou sur un terrain à proximité immédiate soient incluses dans l'emprise d'un ou de plusieurs bâtiments soit dans une construction affectée au stationnement, soit "en silo", soit semi-enterrée ou en sous sol.</p>
--------------------	--

<b>Activités de service et de bureaux</b>	Une place pour <b>25 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
<b>Établissements commerciaux</b>	- Une place pour <b>25 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service  - Cas particulier des livraisons : au-delà de <b>100 m<sup>2</sup></b> de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m <sup>2</sup> .
<b>Établissements d'enseignement</b>	- Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe.  - Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe.  - Ces établissements doivent aussi compter une aire sécurisée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes. sa superficie sera de 2 à 3 m <sup>2</sup> par classe dans le centre ville.
<b>Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :  - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

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

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas **une largeur inférieure à 5 m.**

### 12.3. Les dispositions complémentaires

#### ***a) Les mesures pour l'extension, le changement de destination, la démolition-reconstruction***

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

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

#### ***b) La non-réalisation d'aires de stationnement***

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m.

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

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 421.3 et R. 111.4 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

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

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

***e) Le stationnement des deux roues***

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

***f) Dispositions particulières***

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

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces de jeux ou plantés d'arbres.

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

13.3. Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 30 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige.

13.4. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



# CHAPITRE 5

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE UE

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

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

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, aux structures hôtelières, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, aux services et commerces, en dehors pour cette dernière destination des conditions précisées à l'alinéa 2.1..

**1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

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

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

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

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

**2.1. Les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif** publics et privés (constructions nouvelles et extensions), et notamment :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- Les équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants : crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire et les établissements universitaires,
- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, les activités de commerces qui y sont liés...
- Les établissements d'action sociale,
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les installations et équipements techniques,
- Les installations, constructions, équipements techniques et stockage nécessaires à la déchetterie,
- Les cimetières,
- ...

**2.2. La création, l'extension ou la transformation des installations nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil pour gens du voyage** aménagées en application des dispositions de la loi du 5 juillet 2000

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

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

**2.5. Les affouillements et exhaussements du sol**, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

### **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**



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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries.

### 3.2. Voirie

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger. Les voies en impasse mesurant plus de 60 m de long sont interdites.

## ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et **aux règlements de service de GRANDANGOULÈME**, avec l'accord des gestionnaires concernés.

### 4.1. Eau potable

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

La compétence « eau potable » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### 4.2. Eaux usées

La compétence « eaux usées » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de GRANDANGOULÈME peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des

constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de GRANDANGOULÈME qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

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

#### **4.3. Eaux pluviales**

La compétence « eaux pluviales » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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,
- 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 pétitionnaire, par les services techniques de GRANDANGOULÈME avec tout dépôt de dossier 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.

#### **4.4. Eaux industrielles**

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

#### **4.5. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)**

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

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

### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment.

6.2. Une implantation différente peut toutefois être acceptée, à condition de respecter la typologie

du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle soit par un mur plein en front de la rue soit par toute autre disposition analogue à caractère urbain.

### 6.3. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

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

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

7.1. L'implantation des constructions en ordres semi continu et discontinu est autorisée dans une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

7.2. Au-delà de cette bande de 15 m, les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite séparative dans les cas suivants, soit :

- - si elles s'adossent à des constructions existantes de volume équivalent,
- - si elles ne dépassent pas 4,5 m de hauteur hors tout en limite séparative.

7.3. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance à la limite parcellaire la plus proche ne pourra être inférieure à 3 m.

### 7.4. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,

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

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

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra pas être inférieure à 4 m.

8.2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

## 10.2. Normes de hauteur

### 10.2.1. Hauteurs absolues

La hauteur des constructions mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ne peut excéder **15 mètres**.

### 10.2.2. Hauteurs relatives

a) La hauteur (h) de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit  $H < \text{ou} = D$ .

b) La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (D) les séparant de cette limite :  $(h < 2d)$  par rapport au terrain naturel.

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

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

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

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

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

**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...) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.**

**Pour des projets de qualité architecturale ou innovant 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 environnants.**

### 11.2. Disposition pour les constructions

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
2. Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre (ton mastic à beige clair) et doivent respecter la tonalité générale du site environnant.
3. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

### 11.3. Les énergies renouvelables

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

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

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

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

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

### 12.2. Normes

#### a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

#### b) Nombre de places de stationnement automobile

<b>Habitations</b>	2 places par logement. <b>1 place par logement dans le cas d'opérations groupées de construction à usage d'habitat à destination des personnes âgées (Résidence, foyer pour personnes âgées).</b>
<b>Établissements d'enseignement</b>	- Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe.  - Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe.  - Ces établissements doivent aussi compter une aire sécurisée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes. sa superficie sera de 2 à 3 m <sup>2</sup> par classe dans le centre ville.
<b>Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :  - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des

<b>sociale)</b>	parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
-----------------	---

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

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

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas **une largeur inférieure à 5 m**.

### 12.3. Les dispositions complémentaires

#### ***a) Les mesures pour l'extension, le changement de destination, la démolition-reconstruction***

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

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

#### ***b) La non-réalisation d'aires de stationnement***

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m.

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

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

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

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

#### ***e) Le stationnement des deux roues***

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

#### ***f) Dispositions particulières***

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

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 Une haie d'essences locales (chêne, frêne, châtaignier), délimitée par un Espace Boisé Classé sur le document graphique du plan de zonage, devra être plantée à l'extérieur des clôtures de la déchetterie.

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

13.3 Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation.

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.



# CHAPITRE 6

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### CARACTERE DE LA ZONE UX

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique des établissements à usage commercial, industriel et artisanal. Elle concerne deux grands sites du territoire communal :

- le premier s'étend sur la zone d'activités de Recoux,
- le second, beaucoup plus important, concerne la zone d'activités de la Croix Blanche.

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. **Dans la zone UX**, les activités hôtelières, les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.2. **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- 1.3. **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. **Les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- 1.5. **Les constructions nouvelles, les extensions ou les installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

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

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

- 2.1. **Dans la zone UX**, les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou aux activités hospitalières et de soins, à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un



tiers de l'activité.

2.2. Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou aux activités hospitalières et de soins.

2.3. La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

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

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès**

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Aucun accès supplémentaire sur la RD 939 n'est autorisé.

##### **3.2. Voirie**

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation, devront avoir au minimum 12 m de plate-forme et 7 m de chaussée. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger. Elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de giration de 20 m de diamètre minimum.

Aucune voie nouvelle ne pourra déboucher directement sur la RD 939. Elles devront obligatoirement se raccorder sur les carrefours giratoires existants ou à créer.

## **ARTICLE UX 4 - RESEAUX DIVERS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et **aux règlements de service de GRANDANGOULÈME**, avec l'accord des gestionnaires concernés.

### **4.1. Eau potable**

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

La compétence « eau potable » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### **4.2. Eaux usées**

La compétence « eaux usées » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié.

Dans ce cas, les services de GRANDANGOULÈME peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de GRANDANGOULÈME qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

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

### **4.3. Eaux pluviales**

La compétence « eaux pluviales » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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,
- 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 pétitionnaire, par les services techniques de GRANDANGOULÈME avec tout dépôt de dossier 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.

#### **4.4. Eaux industrielles**

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

#### **4.5. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)**

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

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

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

Non réglementé.

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

#### **6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées :**

- en retrait de 35 m de l'axe du Contournement Est de l'agglomération d'Angoulême,
- en retrait de 15 m au moins de l'alignement de la RD 939,
- en retrait de 5 m au moins de l'alignement des autres voies ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, sur toute la hauteur du bâtiment.
- en retrait de 5 m au moins par rapport à l'axe de la route de la croix blanche pour la portion comprise entre la route du Peux et la voie de liaison entre le giratoire d'accès au magasin carrefour et la route du Peux.

#### **6.2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :**

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

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

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec une distance (D) au moins égal à la moitié de la hauteur ( $D = H/2$ ) de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

7.2. Des adaptations pourront être admises pour les extensions des bâtiments existants (si ils existent à la date d'approbation du PLU) et construit en limite séparative, dans la limite des règles de sécurité et après avis favorable des services administratifs compétents.

7.3. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux limites séparatives lorsque celles-ci forment la limite avec une zone naturelle (N) ou une zone naturelle protégée (NP).

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

7.5. Toutefois, cette norme ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 6 m.

8.2. Des adaptations pourront être admises pour les établissements artisanaux, dans la limite des règles de sécurité et après avis des services administratifs compétents.

8.3. Toutefois, cette norme ne s'applique pas :

a) Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert

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

## ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface de l'unité foncière initiale.

## ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

### 10.2. Normes de hauteur

a) La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **12 mètres** mesurée à l'égout du toit.

b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

### 10.3. Disposition particulières

Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas pour :

- a) Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

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

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

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

**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...) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.**

**Pour des projets de qualité architecturale ou innovant 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 environnants.**

### 11.2. Dispositions pour les bâtiments à usage d'activités

1. Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.

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

3. Les couleurs blanches et noires sont à exclure en couleur dominante.

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 la qualité esthétique générale de la construction.

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

5. Les couvertures de toit apparentes doivent respecter les couleurs terre cuite naturelle et gris mâts.

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

7. Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m.

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

peuvent être laissés apparents.

### **11.3. Constructions neuves et modifications des constructions récentes à usage d'habitation**

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
2. Les toitures doivent se composer de deux pans.
3. Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25 et 30 %.
4. Les débords de toiture seront compris entre 0,50 m et 1 m.
5. Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis, sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale (proportions et matériaux) de l'environnement urbain proche.
6. Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées.
7. Les ouvertures sur les façades vues du domaine public sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnelle. Sauf pour les baies vitrées, les ouvertures devront avoir une hauteur au moins supérieure de 25 centimètres à la largeur.
8. Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre (ton mastic à beige clair) et doivent respecter la tonalité générale du site environnant.
9. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.
10. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :
  - soit de murs à l'ancienne en moellon,
  - soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 m.
11. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).
12. Les rénovations, modifications ou extensions de constructions récentes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

### **11.4. Les énergies renouvelables**

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

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

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

## **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

## 12.1. Règle

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

## 12.2. Normes

### a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

### b) Nombre de places de stationnement automobile

<b>Habitations</b>	2 places par logement.
<b>Activités de service et de bureaux</b>	Une place pour <b>25 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
<b>Établissements commerciaux</b>	- Une place pour <b>25 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service  - Cas particulier des livraisons : au-delà de <b>100 m<sup>2</sup></b> de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m <sup>2</sup> .
<b>Hébergement hôtelier</b>	Une place de stationnement par chambre.
<b>Établissements de santé</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :  - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
<b>Unités de production et de stockage</b>	- Une place pour <b>80 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par unité de production.  - Une place pour <b>200 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par unité stockage. Au-delà de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de plancher, avec un minimum de 25 m <sup>2</sup> .

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

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

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas **une largeur inférieure à 5 m.**

### **12.3. Les dispositions complémentaires**

#### ***a) Les mesures pour l'extension, le changement de destination, la démolition-reconstruction***

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

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

#### ***b) La non-réalisation d'aires de stationnement***

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m.

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

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

#### ***d) Le stationnement des deux roues***

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

#### ***e) Dispositions particulières***

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

## **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. **Les espaces libres** de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

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

13.3. **Les dépôts et stockage réalisés directement en façade sur voirie sont interdits.** Les dépôts et stockage autorisés doivent être masqués par un écran de végétation.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**



Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.



## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

# CHAPITRE 7

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

### CARACTERE DE LA ZONE AUX

*Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.*

*Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique des établissements à usage commercial, industriel et artisanal. Elle concerne le site de la Grande Pièce de la Mothe, bordant l'Avenue du Général De Gaulle et la zone d'activités de La Croix Blanche.

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1.1. Les constructions nouvelle isolées
- 1.2. **Les constructions nouvelles** destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.3. **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- 1.4. **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. **Les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- 1.6. **Les constructions nouvelles, les extensions ou les installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

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

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

2.1. Les opérations d'ensemble (lotissements à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, à la fonction d'entrepôt ou aux activités hospitalières et de soins - opérations groupées des activités précitées), à condition qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement.

2.2. À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 1 Ci-dessus et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

2.3. Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou aux activités hospitalières et de soins, à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de l'activité.

2.4. Les aires de stationnements ouverts au public si elles sont liées et nécessaires aux constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou aux activités hospitalières et de soins.

2.5. La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

2.6. Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

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

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE AUX 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès**

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Aucun accès supplémentaire sur la RD 939 n'est autorisé.

### 3.2. Voirie

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation, devront avoir au minimum 12 m de plate-forme et 7 m de chaussée. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger. Elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de giration de 20 m de diamètre minimum.

Aucune voie nouvelle ne pourra déboucher directement sur la RD 939. Elles devront obligatoirement se raccorder sur les carrefours giratoires existants ou à créer.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément au document d'orientations d'aménagement. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **5,50 mètres** minimum pour les voies à double sens, ramenée à **4 mètres** minimum pour les voies à sens unique.
- Trottoirs accessibles aux personnes à mobilité réduite conformément à la norme en vigueur pour les établissements recevant du public et éclairage public.

## ARTICLE AUX 4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et **aux règlements de service de GRANDANGOULÈME**, avec l'accord des gestionnaires concernés.

### 4.1. Eau potable

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

La compétence « eau potable » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### 4.2. Eaux usées

La compétence « eaux usées » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de GRANDANGOULÈME peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de GRANDANGOULÈME qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

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

#### 4.3. Eaux pluviales

La compétence « eaux pluviales » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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,
- 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 pétitionnaire, par les services techniques de GRANDANGOULÈME avec tout dépôt de dossier 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.

#### 4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

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

### ARTICLE AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

#### 6.1. Toutes les constructions, au nu du mur de façade, devront être implantées :

a) **en retrait à 5 mètres** au moins à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou des limites d'emprises qui s'y substituent à l'exception des voies piétonnes.

b) En bordure de l'Avenue du Général De Gaulle (RD 939), cette distance est portée à **35 mètres** à partir de l'axe.

c) En bordure du chemin de la Mothe, cette distance est portée à **15 mètres** minimum à partir de l'alignement de la voie ou des limites d'emprises qui s'y substituent à l'exception des voies piétonnes.

#### **6.2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :**

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

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

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec une distance (D) au moins égal à la moitié de la hauteur ( $D = H/2$ ) de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

7.2. Les constructions pourront s'implantées en ordre continu ou semi continu d'une limite latérale à l'autre à condition :

- que celle-ci n'excède pas 6m de hauteur hors tout en limite séparative;
- de respecter les règles de sécurité et d'obtenir l'avis préalable des services administratifs compétents.

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

7.4. Toutefois, cette norme ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 6 m.

8.2. Des adaptations pourront être admises pour les établissements artisanaux, dans la limite des règles de sécurité et après avis des services administratifs compétents.

#### **8.3. Toutefois, cette norme ne s'applique pas :**

a) Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert

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

### **ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface de l'unité foncière initiale.

9.2. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

## ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

### 10.2. Normes de hauteur

a) La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **12 mètres** mesurée à l'égout du toit.

b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

### 10.3. Disposition particulières

Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas pour :

a) Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité industrielle.

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

## ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

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

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

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

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

### 11.2. Dispositions pour les bâtiments à usage d'activités

1. Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.

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

3. Les couleurs blanches et noires sont à exclure en couleur dominante.

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 la qualité esthétique générale de la construction.

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

5. Les couvertures de toit apparentes doivent respecter les couleurs terre cuite naturelle et gris mât.

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

7. Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m.

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

### 11.3. Les énergies renouvelables

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

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

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

## ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

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

### 12.2. Normes

#### a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

#### b) Nombre de places de stationnement automobile

Habitations	2 places par logement. 1 place par logement dans le cas d'opérations
-------------	---



	<b>groupées de construction à usage d'habitat à destination des personnes âgées (Résidence, foyer pour personnes âgées).</b>
<b>Activités de service et de bureaux</b>	Une place pour <b>25 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
<b>Établissements commerciaux</b>	- Une place pour <b>25 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service  - Cas particulier des livraisons : au-delà de <b>100 m<sup>2</sup></b> de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m <sup>2</sup> .
<b>Hébergement hôtelier</b>	Une place de stationnement par chambre.
<b>Établissements de santé</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :  - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
<b>Unités de production et de stockage</b>	- Une place pour <b>80 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par unité de production.  - Une place pour <b>200 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par unité stockage. Au-delà de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de plancher, avec un minimum de 25 m <sup>2</sup> .

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

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

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.  
Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas **une largeur inférieure à 5 m.**

### 12.3. Les dispositions complémentaires

#### ***a) Les mesures pour l'extension, le changement de destination, la démolition-reconstruction***

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

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

#### ***b) La non-réalisation d'aires de stationnement***

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m.

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

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

#### ***d) Le stationnement des deux roues***

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

#### ***e) Dispositions particulières***

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

### **ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. La superficie des espaces libres communs doit constituer une superficie supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre. Cette superficie ne pourra pas être inférieure à 10 % de l'unité foncière globale.

13.2. Les parcs de stationnement à l'air libre de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

13.3. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et respecter les indications portées sur les documents graphiques du document d'orientation d'aménagement.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



# CHAPITRE 8

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

*Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.*

*Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

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

*Afin de proposer des aménagements tenant compte des caractéristiques des terrains à aménager et de leur environnement, la zone 1AU a été organisée en **trois secteurs** :*

*- Le secteur 1AUa, correspondant au site de la Grande Pièce de la Mothe, bordant l'Avenue du Général De Gaulle et la zone d'activités de La Croix Blanche et le secteur des Rentes situé à l'arrière de celle-ci.*

*- Le secteur 1AUb correspondant aux deux sites situés au Nord et à l'Est du Bourg de Soyaux, jouxtant le futur contournement Est de l'agglomération d'Angoulême et celui du Pétureau, enclavé dans une zone pavillonnaire.*

*- Le secteur 1AUc, correspondant à Recoux qui est enveloppé d'importants espaces boisés.*

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions à usage d'habitation isolées**, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupé.

**1.2. Les constructions nouvelles** destinées à l'industrie, à l'activité hôtelière, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

**1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

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

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

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

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

2.1. Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement. En outre, **dans le secteur 1AUc**, ces opérations d'ensemble concerneront uniquement des constructions à usage d'habitation.

2.2. À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 1. ci-dessus et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

a) **Dans les secteurs 1AUa et 1AUb**, les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, aux commerces d'une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>, à l'artisanat sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone urbaine, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

b) **Les aires de stationnement** ouvertes au public si elles sont nécessaires aux deux premiers points de l'alinéa 1) ci-dessus et à condition de ne pas dépasser un maximum de 30 places de stationnement.

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

d) **Les affouillements et exhaussements du sol**, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

e) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature,

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

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

l'art 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries.

### 3.2. Voirie

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger. Les voies en impasse mesurant plus de 60 m de long sont interdites.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément au document d'orientations d'aménagement. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **5,50 mètres** minimum pour les voies à double sens, ramenée à **4 mètres** minimum pour les voies à sens unique.
- Trottoirs et éclairage public.

## ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et **aux règlements de service de GRANDANGOULÈME**, avec l'accord des gestionnaires concernés.

### 4.1. Eau potable

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

La compétence « eau potable » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### 4.2. Eaux usées

La compétence « eaux usées » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de GRANDANGOULÈME peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de GRANDANGOULÈME qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

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

#### 4.3. Eaux pluviales

La compétence « eaux pluviales » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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,
- 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 pétitionnaire, par les services techniques de GRANDANGOULÈME avec tout dépôt de dossier 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.

#### 4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

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

### ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées :

- a) **soit en retrait à 5 mètres** au moins à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou des limites d'emprises qui s'y substituent à l'exception des voies piétonnes, **soit à l'alignement** des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou des limites d'emprises qui s'y substituent à l'exception des voies piétonnes.

b) En bordure de l'Avenue du Général De Gaulle, cette distance est portée à **35 mètres** à partir de l'axe.

c) En bordure du Contournement Est de l'agglomération d'Angoulême (la RD 1000), cette distance est portée à **35 mètres** à partir de l'axe.

#### **6.2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :**

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

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

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

#### **7.1. Dans le secteur 1AUc :**

a) Les constructions principales et leurs extensions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec une distance (D) au moins égal à la moitié de la hauteur ( $D = H/2$ ) de la construction, sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

b) Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux limites séparatives lorsque celles-ci forment la limite avec les Espaces Boisés Classés du Bois de La Croix.

**7.2. Dans les secteurs 1AUa et 1AUb**, les constructions seront implantées sur la limite séparative ou à 3 m au moins de cette limite.

#### **7.4. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :**

a) Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

b) Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.

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

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

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1. Pour le secteur 1AUa, la surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 40 % de l'emprise de l'unité foncière.

9.2. Pour le secteur 1AUb, la surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 35 % de l'emprise de l'unité foncière.

9.3. Pour le secteur 1AUc, la surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 30 % de l'emprise de l'unité foncière.

9.4. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

### 10.2. Normes de hauteur

a) La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum, soit 7,50 m.

b) La hauteur d'une annexe ne pourra dépasser 4,5 m.

### 10.3. Dispositions particulières

a) **Un étage pourra être exigé** si le contexte bâti environnant très homogène ne comporte que des constructions à étages.

b) **Ces normes de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

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

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

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

**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...) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.**

**Pour des projets de qualité architecturale ou innovant 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 environnants.**

### 11.2. Constructions neuves et modifications des constructions récentes

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

2. Les toitures doivent se composer de deux pans.

3. Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25 et 33 %.



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

5. Les couvertures des bâtiments doivent être réalisées en tuiles courbes, de tonalités mélangées et teintes naturelles, hormis les annexes de moins de 5 mètres carrés des bâtiments à usage d'habitation.

6. Les ouvertures sur les façades vues du domaine public sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnelle. Sauf pour les baies vitrées, les ouvertures devront avoir une hauteur au moins supérieure de 25 centimètres à la largeur.

7. Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre (ton mastic à beige clair) et doivent respecter la tonalité générale du site environnant.

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

9. La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 m.

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

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

### 11.3. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. La longueur de la véranda devra être inférieure d'un tiers à la longueur de la façade sur laquelle elle s'adosse.

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

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

### 11.4. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir annexes n°1 et n°2).

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

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

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

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

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

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

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

### 12.2. Normes

#### a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

#### b) Nombre de places de stationnement automobile :

<b>Habitations</b>	- 2 places par logement. - 1 place par logement dans le cas d'opérations groupées de construction à usage d'habitat à destination des personnes âgées (Résidence, foyer pour personnes âgées).
<b>Activités de service et de bureaux</b>	Une place pour <b>25 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service.
<b>Établissements commerciaux</b>	- Une place pour <b>25 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum de une place par bureau ou activité de service - Cas particulier des livraisons : au-delà de <b>100 m<sup>2</sup></b> de

	surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m <sup>2</sup> .
--	---

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

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas **une largeur inférieure à 5 m**.

### 12.3. Les dispositions complémentaires

#### ***a) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux***

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

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

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

#### ***c) Le stationnement des deux roues***

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

#### ***d) Dispositions particulières***

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

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. La superficie des espaces libres communs doit constituer une superficie supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre. Cette superficie ne pourra pas être inférieure à 15 % de l'unité foncière globale.

13.2. Les parcs de stationnement à l'air libre de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

13.3. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et respecter les indications portées sur les documents graphiques du document d'orientation d'aménagement.

### **SECTION III**

## **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

## CHAPITRE 9

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 2AU

*Il s'agit d'une des zones à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.*

*Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, **son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.***

*Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le Document d'Orientations d'Aménagement développera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.*

*Mais, d'ores et déjà, la municipalité précise la nature des implantations retenues sur le secteur intéressé. Il correspond au périmètre d'une Zone d'Aménagement Concertée sur le secteur d'Epagnac, dont la vocation est mixe (habitat et équipements de loisirs et sportifs).*

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions à usage d'habitation isolées**, dissociées ou indépendante de toute opération d'aménagement groupé.

**1.2. Les constructions nouvelles** destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

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

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

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

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER**

Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle soit bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti.

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle soit bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti.

#### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Une bande boisée de 15 m minimum d'épaisseur, délimitée par un Espace Boisé Classé sur le document graphique du règlement, devra être plantée en limite extérieur Est, Ouest et Sud du site d'Epagnac.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# CHAPITRE 10

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

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

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

*Elle concerne une large part du territoire communal se situant dans la vallée de l'Anguienne, recouvrant les secteurs des Champs du Peux, des Terres de Frégeneuil et des Grands Champs de Saint-Marc.*

*Un secteur présente un risque d'inondation défini par l'atlas des zones inondables de l'Anguienne.*

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions ou installations non liées à une activité agricole**, à l'exception des constructions techniques ou installations nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

**1.2. Le changement de destination**, à l'exception de ceux visés à l'article A2 et l'extension des constructions existantes dès lors qu'elle ne sont pas liées à une activité agricole.

**1.3. Les constructions nouvelles destinées** à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

**1.4. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation** à l'exception de celles visées à l'article A2 § 1.1..

**1.5. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

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

**1.8. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation** sont interdits :



- les caves et les sous-sols,
- les affouillements, les exhaussements
- les clôtures pleines ainsi que les constructions nouvelles
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve qu'elle soit limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction existante, de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction existante.

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

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

**1.1. Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole**, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 150 m autour des bâtiments qui en constituent le siège.

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

**1.3. Les affouillements et exhaussements du sol**, excepté dans le secteur inondable (article A1 § 1.8.), dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés à l'activité agricole et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

**1.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

### **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries.

### **3.2. Voirie**

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger. Les voies en impasse mesurant plus de 60 m de long sont interdites.

## **ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et **aux règlements de service de GRANDANGOULÈME**, avec l'accord des gestionnaires concernés.

### **4.1. Eau potable**

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

La compétence « eau potable » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### **4.2. Eaux usées**

La compétence « eaux usées » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de GRANDANGOULÈME peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de GRANDANGOULÈME qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de GRANDANGOULÈME qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

### **4.3. Eaux pluviales**

La compétence « eaux pluviales » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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,
- 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 pétitionnaire, par les services techniques de GRANDANGOULÉME avec tout dépôt de dossier 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.

#### **4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)**

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

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

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

6.1. Toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un **recul minimum de 10 mètres** à partir de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile.

#### **6.2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :**

- Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances.

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

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

7.1. **Les constructions seront implantées en ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 5 m.

#### **7.2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :**

a) Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

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

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 6 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

### **10.2. Normes de hauteur**

- a) La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres et le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus deux étages.
- b) Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation, de la reconstruction et de l'extension de bâtiments existants**, à condition de conserver la volumétrie existante.
- c) La hauteur d'une annexe ne pourra dépasser 4,5 m.

### **10.3. Dispositions particulières**

Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Principe général**

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

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

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

**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...) sont**

autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant 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 environnants.

## 11.2. Constructions neuves

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
2. Les toitures doivent se composer de deux pans.
3. Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25 et 30 %.
4. Les débords de toiture seront compris entre 0,50 m et 1 m.
5. Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis, sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale (proportions et matériaux) de l'environnement urbain proche.
6. Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées.
7. Les ouvertures sur les façades vues du domaine public sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnelle. Sauf pour les baies vitrées, les ouvertures devront avoir une hauteur au moins supérieure de 25 centimètres à la largeur.
8. Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre (ton mastic à beige clair) et doivent respecter la tonalité générale du site environnant.
9. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.
10. Hors secteur inondable, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :
  - soit de murs à l'ancienne en moellon,
  - soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 m.
11. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).
12. Les rénovations, modifications ou extensions de constructions récentes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

## 11.3. Rénovation et aménagement des constructions existantes à usage d'habitation

1. Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.
2. En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :
  - soit maintenir la composition générale existante,
  - soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat charentais pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.
3. Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes, sauf pour les baies vitrées. De tons clairs, les menuiseries

comportent deux ouvrants à la française avec deux à quatre carreaux par ventail.

4. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées et employées en chapeau.

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

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

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

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

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

9. Hors secteur inondable, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 m. En secteur Ai, l'usage du mur bahut est interdit.

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

#### **11.4. Dispositions pour les bâtiments d'exploitation**

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

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

#### **11.5. Eléments divers**

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. La longueur de la véranda devra être inférieure d'un tiers à la longueur de la façade sur laquelle elle s'adosse.

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

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

## 11.6. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir annexes n°1 et n°2).

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

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

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

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

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

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

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

### 12.2. Normes

#### *a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :*

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

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

<b>Habitations</b>	<b>- 2 places par logement</b>
--------------------	--------------------------------

**12.3. Les dispositions complémentaires**

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

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

13.2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

13.3. Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.





# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# CHAPITRE 11

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N

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

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

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

- Le **secteur Nc**, identifiant les terrains soumis au risque de mouvement de terrain, touchant le Sud de Soyaux,
- Le **secteur Nh**, identifiant l'habitat diffus non lié à l'activité agricole identifié dans les zones A et N, sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions mesurées des constructions existantes.
- Le **secteur Ni**, délimitant les espaces accueillant des installations légères de loisirs sur le secteur du Grand Lac.
- Un secteur présente un risque d'inondation défini par l'atlas des zones inondables de l'Anguienne.

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

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

1.2. **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation** sont interdits :

- les caves et les sous-sols,
- les affouillements, les exhaussements,
- les clôtures pleines et les murs bahut, ainsi que les constructions nouvelles,
- l'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve qu'elle soit limitée à 10 % de la surface de plancher de celle-ci, ainsi

que de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction existante.

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

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

**2.1. Dans le secteur Nc**, sont uniquement autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion des constructions existantes, à condition de ne pas en augmenter la surface de plancher.
- Les travaux d'infrastructure publique, à condition qu'ils n'aggravent pas le phénomène de mouvement de terrain.
- Les travaux dont les affouillements et exhaussements, s'ils sont liés à la gestion des eaux pluviales.

**2.2. Dans le secteur Nh**, sont uniquement autorisés

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation individuelle (si elles existent à la date d'approbation du PLU), ainsi que les annexes séparées de la construction principale, à condition que la surface de plancher totale ne dépasse pas 450 m<sup>2</sup> au total.
- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à usage d'habitation individuelle et leurs annexes et piscines (si elles existent à la date d'approbation du PLU), à condition que leur usage soit en lien avec l'activité d'hébergement de tourisme du type gîte, chambre d'hôte, table d'hôte, gîte d'étape.

**2.3. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation**, sont uniquement autorisés :

- l'extension des constructions à condition que le plancher soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux mentionnées dans l'atlas,
- Les travaux d'entretien et de gestion des biens et activités existant, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences générales du risque inondation.
- Les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

**2.4. Dans le secteur NI**, sont uniquement autorisés les constructions, installations et aménagements d'équipement public à vocation sportive ou de loisirs.

**2.5. Dans le reste du secteur N**, sont uniquement autorisés :

- Les travaux liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
- Les constructions à usage d'activité, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole, sylvicole, horticole ou d'élevage de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Le changement de destination des constructions à usage d'activité agricole, en vue d'un usage d'habitation, les agrandissements ainsi que les annexes et piscines, à condition que la surface de plancher totale ne dépasse pas 450 m<sup>2</sup> au total.

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de

desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries.

### 3.2. Voirie

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger. Les voies en impasse mesurant plus de 60 m de long sont interdites.

## ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et **aux règlements de service de GRANDANGOULÈME**, avec l'accord des gestionnaires concernés.

### 4.1. Eau potable

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

La compétence « eau potable » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

### 4.2. Eaux usées

La compétence « eaux usées » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de GRANDANGOULÈME peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de GRANDANGOULÈME qui pourra exiger des pré-traitements avant rejet au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de GRANDANGOULÈME qui pourra exiger des pré-traitements avant

rejet au réseau public.

#### 4.3. Eaux pluviales

La compétence « eaux pluviales » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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,
- 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 pétitionnaire, par les services techniques de GRANDANGOULÈME avec tout dépôt de dossier 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.

#### 4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

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

### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. **Toutes les constructions**, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul minimum :

- a) De 5 mètres à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies ouvertes à la circulation automobile, si la plateforme de la voie a une largeur supérieure à 10 mètres.
- b) De 10 mètres à partir de l'axe de la voie ouverte à la circulation automobile, si la plateforme de celle-ci a une largeur inférieure à 10 mètres.

6.2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :**

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

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

7.1. **Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus proche, doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2. **Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :**

- a) Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.
- b) Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Non réglementé dans **les secteurs Nc, Ni.**

9.2. **Dans le secteur inondable**, la surface de plancher des annexes ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup>.

9.3. **Dans le reste de la zone N**, hors secteurs inondables, Nc, Ni, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ne pourront pas dépasser une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

### 10.2. Normes de hauteur

#### 10.2.1. Hauteur absolue

- a) **Sur le secteur Nh**, la hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage) et la hauteur des annexes ne pourra excéder plus de 4,5 m
- b) **Dans le reste de la zone N, hors secteur Nh**, la hauteur des constructions ne peut excéder 4,5 m.
- c) Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la volumétrie existante.

### 10.2.2. Hauteur relative

a) La hauteur (h) de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit  $H < \text{ou} = D$ .

b) La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (D) les séparant de cette limite : ( $h < 2d$ ) par rapport au terrain naturel.

c) La hauteur d'une construction édifiée à l'angle de deux voies est fixée par rapport à la largeur de la voie la plus large à condition que le retour du bâtiment sur la voie la plus étroite.

### 10.3. Disposition particulières

**Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

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

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

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

**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...) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.**

**Pour des projets de qualité architecturale ou innovant 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 environnants.**

### 11.2. Constructions neuves

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
2. Les toitures doivent se composer de deux pans.
3. Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25 et 30 %.
4. Les débords de toiture seront compris entre 0,50 m et 1 m.
5. Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis, sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale (proportions et matériaux) de l'environnement urbain proche.

6. Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées.

7. Les ouvertures sur les façades vues du domaine public sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnelle. Sauf pour les baies vitrées, les ouvertures devront avoir une hauteur au moins supérieure de 25 centimètres à la largeur.

8. Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre (ton mastic à beige clair) et doivent respecter la tonalité générale du site environnant.

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

10. Hors secteur inondable, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 m.

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

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

### **11.3. Rénovation et aménagement des constructions existantes**

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

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

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

3. Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes. De tons clairs, les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec deux à quatre carreaux par ventail.

4. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées et employées en chapeau.

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

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

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

7. La reprise, la surélévation ou prolongement de murs existants devra conserver la même nature de



matériaux employés initialement.

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

9. Hors secteur inondable, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.

soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 m. En secteur inondable, l'usage du mur bahut est interdit.

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

#### 11.4. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. La longueur de la véranda devra être inférieure d'un tiers à la longueur de la façade sur laquelle elle s'adosse.

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

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

#### 11.5. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir annexes n°1 et n°2).

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

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

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

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

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur

l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement :

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

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

### 12.2. Normes

#### a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

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

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

Habitations	- 2 places par logement
Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>

### 12.3. Les dispositions complémentaires

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

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

13.2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

13.3. Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### SECTION III

#### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



# CHAPITRE 12

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

### CARACTERE DE LA ZONE NP

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

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

*Ce sont les secteurs accueillant les sites Natura 2000 de la Vallée de L'Anguienne et des Brandes de Soyaux.*

*Ici, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement.*

*Un secteur présente un risque d'inondation défini par l'atlas des zones inondables de l'Anguienne.*

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1.1. Toutes les constructions, extensions et installations nouvelles qui ne sont pas des aménagements légers visés par l'ensemble des alinéas de l'article NP2 et dont la vocation ne concerne pas la valorisation des espaces naturels ou l'accueil du public pour en favoriser sa découverte.

1.2. **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation** sont interdits :

- les caves et les sous-sols,
- les affouillements, les exhaussements,
- les clôtures pleines et les murs bahut, ainsi que les constructions nouvelles,
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve qu'elle soit limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction existante, de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction existante.

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

**Sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :**

**2.1.** Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

**2.2.** Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

**2.3.** La réfection des bâtiments existants.

**2.4.** À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.

**2.5.** Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE NP 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE NP 4 - RESEAUX DIVERS**

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et **aux règlements de service de GRANDANGOULÈME**, avec l'accord des gestionnaires concernés.

##### **4.1. Eau potable**

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

La compétence « eau potable » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

## 4.2. Eaux usées

La compétence « eaux usées » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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

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

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de GRANDANGOULÈME peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de GRANDANGOULÈME qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

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

## 4.3. Eaux pluviales

La compétence « eaux pluviales » est assurée par GRANDANGOULÈME.

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.

Le mode de gestion des eaux pluviales doit préserver les dispositifs existant sur la parcelle (fossés, crastes, ...), soit en les conservant, soit en les équipant, et comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

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,
- 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 pétitionnaire, par les services techniques de GRANDANGOULÈME avec tout dépôt de dossier 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.

## ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul au moins égal à **15 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2. **Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées. Dans ces cas, outre les règles d'implantations définies à l'alinéa précédent, est autorisé un recul compris entre 0 et **15 mètres** par rapport à l'alignement du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

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

7.1. Les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **5 mètres** par rapport à ces limites.

7.2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées. Dans ces cas, outre les règles d'implantations définies à l'alinéa précédent, est autorisé un recul compris entre 0 et **5 mètres** par rapport aux limites séparatives, touchant la voie ou de fond.

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

8.1. La distance entre deux constructions non accolées situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H$ ), sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

8.2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE NP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### **10.2. Normes de hauteur**

La hauteur des constructions ne peut excéder **4,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit et **6 mètres**, mesurée au faitage.

### **10.3. Disposition particulières**

**Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

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

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

**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...) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.**

**Pour des projets de qualité architecturale ou innovant 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 environnants.**

### 11.2. Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées par des haies vives, des grilles ou du grillage comportant ou non un mur bahut, la hauteur des murs bahuts ne peut excéder 0,60 m. Toutefois, en secteur inondable les clôtures pleines, ainsi que les murs bahut sont interdits. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,60 m.

Toutefois, la reconstruction ou le prolongement de murs existants (notamment en pierres sèches) ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient, sauf en secteur inondable.

### 11.3. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir annexes n°1 et n°2).

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

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

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

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,



- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

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

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

## **ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

13.2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

13.3. Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.



# TITRE V

## ANNEXES

# ANNEXE 1

## Préconisations pour la rénovation de maison de type charentais

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

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

### 1. TOITURES

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

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

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

### 2. FAÇADES

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

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

Les enduits de ciment sont proscrits.

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

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

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

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

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

### 3. OUVERTURES

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

### 4. MENUISERIES

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec deux à quatre carreaux par ventail, elles sont en bois peint de ton clair. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, sont peintes. Les vernis, lasures, et fers forgés sont proscrits.

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

## 5. CLOTURES

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

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

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

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques sont constituées :

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

## ANNEXE 2

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

### 1. LES CAPTEURS SOLAIRES

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

#### 1.1. L'implantation sur toiture en pente

***Sur les constructions neuves, il faut rechercher :***

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



*Intégré à la toiture de l'extension*



*Élément de composition du toit*



*Harmonie avec les couleurs*

***Sur l'existant, il faut parvenir à :***

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



*Discret en façade vue de la rue*



*Sur l'arrière du bâti*



*Visibilité diminuée par la hauteur*

#### 1.2 L'implantation en façade

### **Sur les constructions neuves, il faut rechercher :**

- une cohérence de composition de façade avec les éléments : fenêtre, garde corps, auvent, loggia, ...
- à recouvrir la totalité de la façade,
- à réaliser un calepinage régulier qui compose cette dernière,
- un équilibre entre l'implantation des capteurs et une architecture bioclimatique<sup>1</sup>.



*Elément de composition de la façade*



*Continuité de façade*



*Positionné sur l'avancé*

### **Sur l'existant, préférer :**

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

## **1.3. L'implantation en toiture terrasse ou au sol**

### **Sur les toitures-terrasse, il faudra :**

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

### **Au sol :**

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



*Derrière un mur acrotère en toiture*



*Au sol associé à des végétaux*



*Au sol adossé à un muret de pierre*

## **1.4. L'implantation associée à une autre fonction**

- valoriser les supports disponibles des annexes : dépendances, garages, ...
- limiter les contrastes entre les capteurs et la façade

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

- composer leur implantation avec le volume bâti en jouant avec les symétries, proportions... en limitant l'impression de rajout et de juxtaposition,
- utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière.



*Sur les avancés de toit en brise soleil*



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



*En couverture d'une pergola*

## 2. LES CLIMATISEURS ET POMPE A CHALEUR

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

***Ils ne pourront être placés directement :***

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

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

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



*Sur le toit derrière un mur acrotère*



*Positionné dans un décroché de la façade*



*Associé à un arbuste et des fleurs*