

Commune de
ROULLET SAINT-ESTEPHE

PIECE N° 5.0
REGLEMENT ECRIT

Elaboration prescrite par la délibération du Conseil Municipal en date du	10/09/2003
Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du	09/01/2014
Plan Local d'urbanisme approuvé en date du	12/05/2015
Modification n° 1 approuvée en date du	13/10/2016
Modification n° 2 approuvée en date du	...

Cachet de la mairie	Signature



Ce document a été étudié par :



Scambio Urbanisme
Christophe HERBRETEAU
Urbaniste OPQU
Le Maine Cité - 16250 PERIGNAC
scambio-urbanisme@orange.fr
06 48 54 98 80 - 09 64 14 30 80



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



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

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
DEFINITIONS	9
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	11
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	33
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	54
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	70
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	86
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX.....	103
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	119
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	136
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP	156

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de ROULLET SAINT-ESTEPHE.

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

Règlement national d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU ;
- La loi dite "paysages" du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- La loi n 95-101 du 2 février 1995 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme), relative au renforcement de la protection de l'environnement, imposant un retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation ;
- Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements et des opérations ayant fait l'objet de permis d'aménager de plus de dix ans : selon l'article L. 315-2 du

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

- **Les dispositions relatives à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme** : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
 - 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
 - 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »
- **Les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) de la vallée de la Charente** approuvé par arrêté préfectoral du 07/08/2001.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Les zones urbaines « U »

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

- **Chapitre 1 : Zone UA (zone urbaine dense du bourg et des villages) ;**
- **Chapitre 2 : Zone UB (zone urbaine à dominante pavillonnaire) :**
 - **Sous-secteur UBgv : Destiné au stationnement collectif et au stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**
- **Chapitre 3 : Zone UE (zone urbaine accueillant les principaux équipements) ;**
- **Chapitre 4 : Zone UX (zone urbaine accueillant les principales activités économiques).**

Les zones à urbaniser « AU »

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

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

Ces zones sont :

- **Chapitre 5 : Zone 1AU (zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat) ;**
- **Chapitre 6 : Zone 1AUX (zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques) ;**

Les zones agricoles « A »

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

- **Chapitre 7 : Zone A (zone agricole) comprenant les secteurs suivants :**
 - Secteur Ah (secteur agricole accueillant un habitat diffus non lié à l'agriculture) ;
 - Secteur Ap (secteur agricole d'intérêt paysager).

Les zones naturelles et forestières à protéger « N »

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

- **Chapitre 8 : Zone N (zone naturelle) comprenant les secteurs suivants :**
 - Secteur Na (secteur naturel accueillant des activités agricoles) ;
 - Secteur Ne (secteur naturel accueillant des équipements légers de loisirs) ;
 - Secteur Nh (secteur naturel accueillant un habitat diffus) ;
 - Secteur Nsm (secteur naturel accueillant les sports et les loisirs motorisés).
- **Chapitre 9 : Zone NP (zone naturelle protégée en raison de l'intérêt du milieu naturel).**

Le règlement graphique détermine également :

- **Des emplacements réservés :**

Ce sont des terrains que le PLU affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts (article 123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme). Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation non-conforme avec sa destination future 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 PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

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

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

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

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

- Les périmètres inondables définis par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Charente ;
- Les périmètres inondables définis par le Modèle Numérique de Terrain (MNT) ;
- Les périmètres inondables définis par l'Atlas des Zones inondables (AZI) ;
- Les projets d'exploitation de carrières ;
- Les canalisations de transport de gaz ;
- Les bandes de recul de l'urbanisation aux abords des voies classées à grande circulation au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions existantes non reportées sur le cadastre.
- Des éléments du patrimoine à mettre en valeur (en application des articles L. 123-1-5 (III) et R. 123-11-h du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

Améliorer la conformité du bâti existant

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

DEFINITIONS

ACROTERE

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

ALIGNEMENT

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

ANNEXE

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

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

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

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

EMPRISE AU SOL

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

EXTENSION

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

FAÇADE DE CONSTRUCTION

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

LIMITES SÉPARATIVES

Limites qui séparent deux propriétés.

RETRAIT

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, paras-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface de plancher et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures,...).

SURFACE DE PLANCHER

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

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN

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

VOIE

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

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

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone UA

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

Elle recouvre le bâti ancien des bourgs de Roulet et de Saint-Estèphe, les villages des Auberaux, de La Raberie, des Girards, de Fontaine, des Barbots, de Chez Besson, des Châteliers, des Merceron, de Pondeville et de Chez Thibeau.

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

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

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

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

Dans les parties concernées par les zones de danger liées à la présence de la canalisation de transport de gaz, les services de GRT Gaz doivent être consultés au préalable de tout projet d'occupation et d'utilisation du sol.

Cette zone est aussi concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) de la vallée de la Charente approuvé par arrêté préfectoral en date du 07 août 2001. L'ensemble des prescriptions incluses dans le règlement du PPRi s'impose au PLU.

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

(Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

1.4. 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.

Concernant le risque d'inondation :

1.5. Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de La Charente, sont également interdites les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.

1.6. Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable déterminée par le Modèle Numérique de Terrain (MNT) sont également interdites toutes les nouvelles constructions et installations non admises dans l'article 2.

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

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

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

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

2.3. Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Concernant le risque d'inondation :

2.4. Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de La Charente, sont également autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.

2.5. Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable déterminée par le Modèle Numérique de Terrain (MNT) sont également autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivante :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités, leurs aménagements (aménagement internes, traitement des façades et réfection des toitures notamment) et leur réparation sauf s'ils augmentent sensiblement les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation notable de la population exposée par création de logements supplémentaires ;
- La surélévation des constructions existantes à condition qu'elle ne conduise pas à une augmentation notable de la population exposée par création de logements supplémentaires ;
- L'extension mesurée des constructions existantes par augmentation d'emprise lorsque des motifs d'ordre technique rendent impossible la surélévation de l'existant, à condition que :
 - L'augmentation d'emprise soit limitée à 25% de l'emprise du bâtiment à agrandir (l'opération étant limitée à une seule fois) ;
 - La nouvelle surface ainsi obtenue présente un plancher bas dont la sous face se situe au-dessus de la cote de sécurité. La cote de sécurité correspond à la cote des plus hautes eaux connues majorée de 20 à 40 centimètres.
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure de tout édifice sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. Si la construction n'est pas maintenue sur son emprise initiale, elle devra s'implanter sur une partie du terrain présentant une hauteur de submersion inférieure. Le plancher bas devra se situer au-dessus de la cote de sécurité ;
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation, y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
- L'aménagement de parcs, de jardins, de stationnements collectifs, de terrains de sport ou de loisirs réalisés sans exhaussement, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement ou au stockage des eaux, et à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable et à l'exclusion de toute construction ;
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre des

réglementations en vigueur en matière d'infrastructures, et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour effet d'aggraver les conséquences du risque (éventuellement par la mise en œuvre de mesures compensatoires) ;

- Les clôtures ajourées, constituées de fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres et tendus sur des supports espacés d'au moins 4 mètres ;
- L'extension des constructions techniques d'intérêt général lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales (ex. : station d'épuration).

2.6. Pour les espaces inclus dans l'enveloppe de la zone inondable définie par l'Atlas des Zones Inondables seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les changements de destination sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements ;
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil des constructions dites sensibles au regard de la population qu'elles accueillent et de ne pas détenir ou exploiter des produits dangereux et/ou polluants ;
- Les piscines à usage privatif enterrées sous réserve qu'elles soient réalisées au niveau du terrain naturel avant travaux ;
- Les aires de stationnement sous réserve qu'elles soient réalisées au niveau du terrain naturel avant travaux.

2.7. Concernant le risque lié à l'ouvrage de transport gaz, sont autorisés :

- Dans le secteur de danger grave (PEL), toute construction ou extension de constructions existantes nécessaires au service public, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ;
- Dans le secteur de danger très grave (ELS), toute construction ou extension de constructions existantes nécessaires au service public ou à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes.

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

3.1. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 mètres.

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

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

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

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

4.1. Eau potable

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

4.2. Eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et en accord avec les services gestionnaires compétents.

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

4.3. Eaux pluviales

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

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

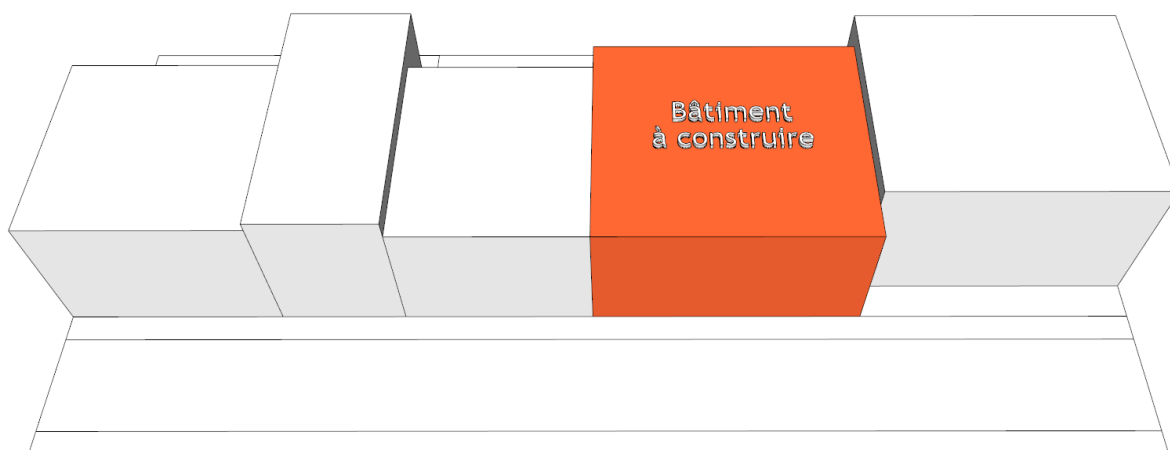
ARTICLE UA 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

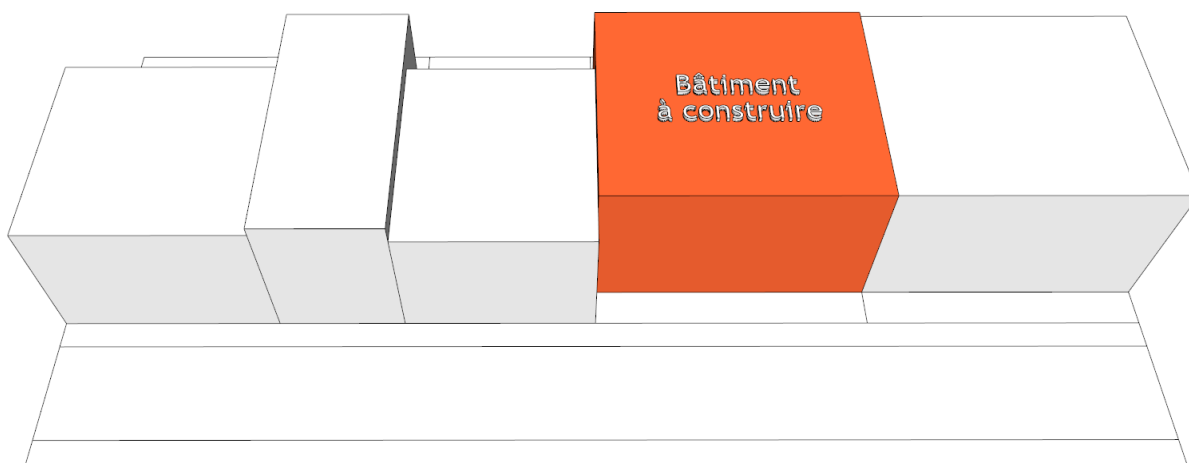
5.2. Les exceptions

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

- Dans le cas d'une construction déjà implantée en retrait de l'alignement, l'extension de cette dernière peut être réalisée soit à l'alignement soit en continuité de l'existant ;
- Les annexes isolées des constructions principales à l'exception des garages seront implantées en retrait de la construction principale ;
- Une construction nouvelle édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et qui n'est pas implantée à l'alignement peut respecter le même retrait ;
- Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait de l'alignement sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.



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



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

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

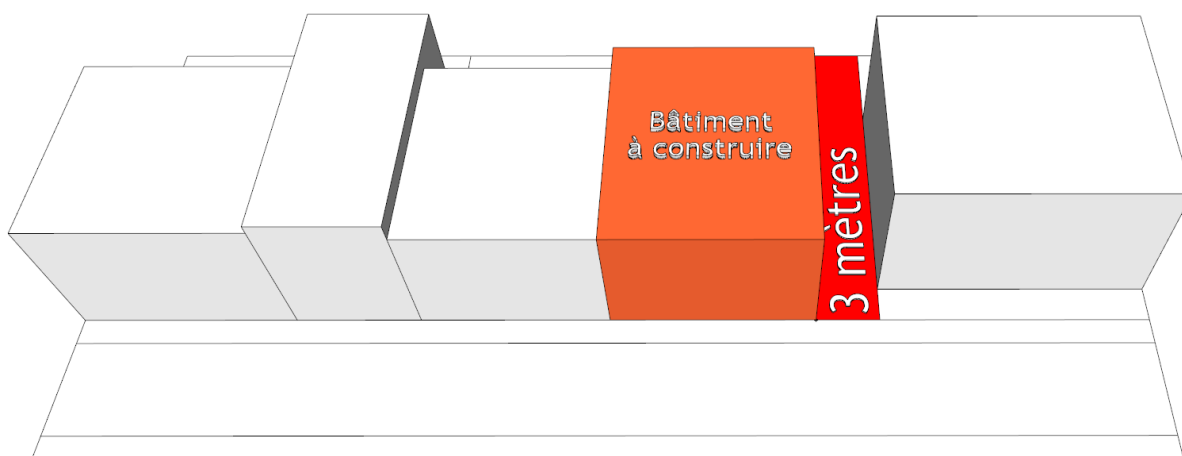
6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Pour l'autre limite séparative, les constructions nouvelles doivent être implantées à 0 ou 3 mètres minimum.

6.2. Les extensions peuvent être implantées sur une limite séparative ou à 3 mètres minimum.

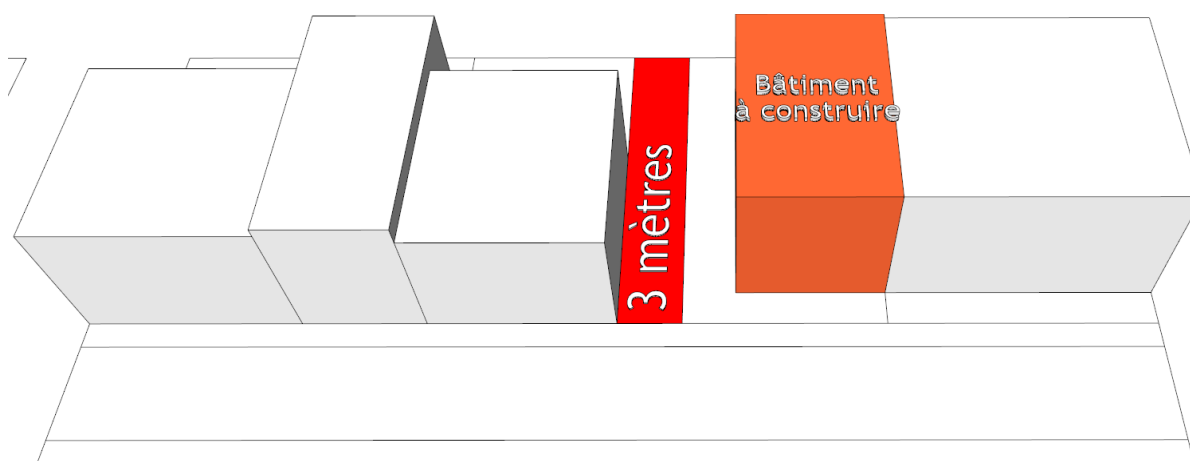
6.3. Les exceptions

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

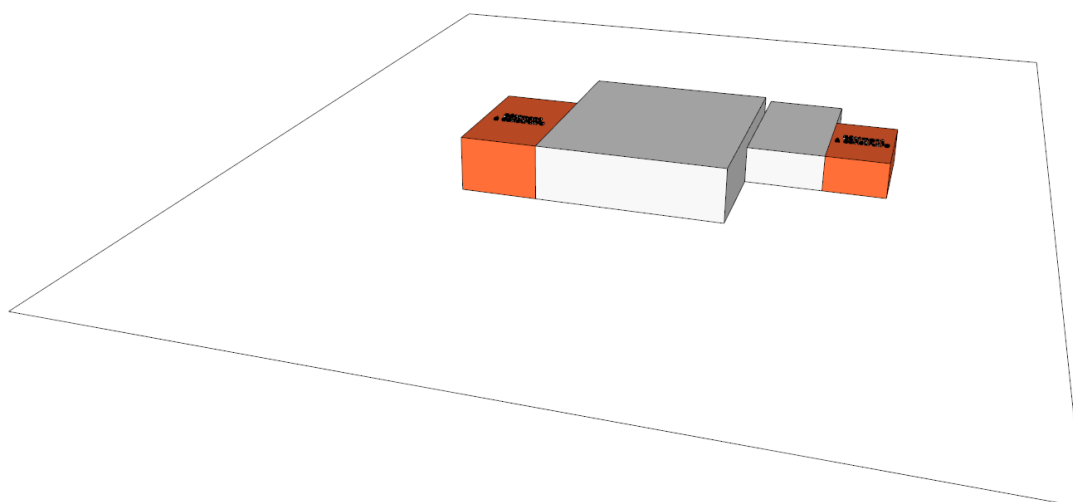
- Dans le cas d'une construction existante éloignée des limites séparatives, son extension ne peut être réalisée que dans l'alignement de l'une des faces de la dite construction ;
- Pour les piscines non couvertes, les bords extérieurs des bassins doivent être implantés à une distance supérieure ou égale à 1,50 mètre ;
- Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.



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



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



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

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

Non réglementé.

**ARTICLE UA 8 - EMPRISE AU SOL DES
CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

9.2. Normes de hauteur

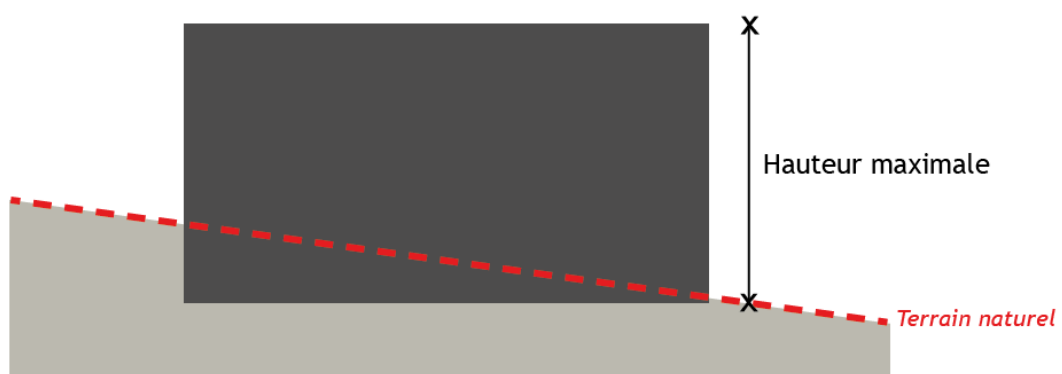
La hauteur absolue des constructions principales mesurée du sol à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 9 mètres.

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

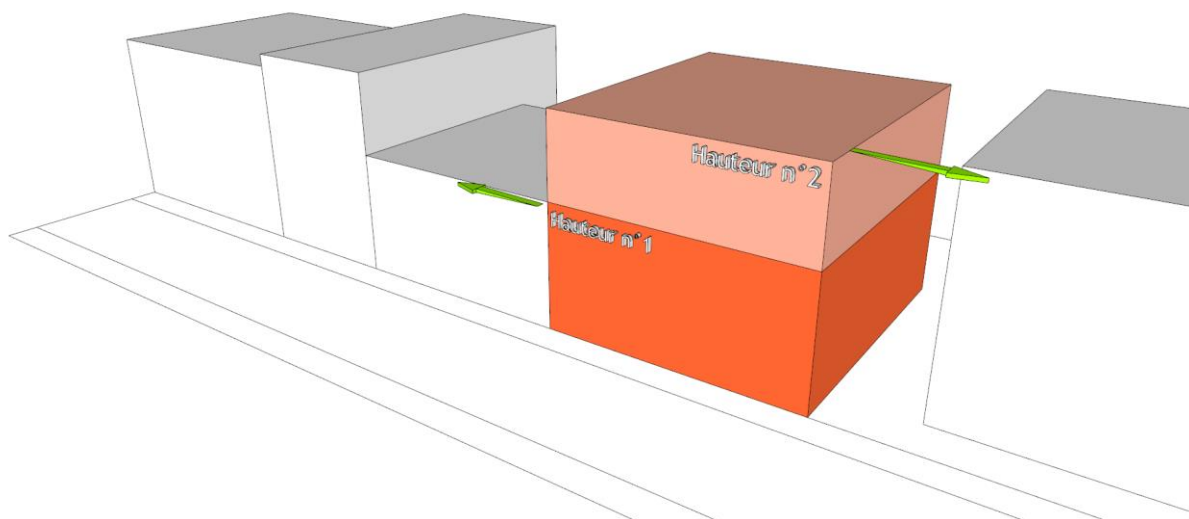
9.3. Les exceptions

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

- Une extension en continuité d'une construction existante pourra respecter la hauteur de la dite construction ;
- Une construction nouvelle peut respecter la hauteur d'une construction existante située sur le fonds voisin ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain



Exceptions relatives aux règles de hauteur

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

10.1. Principe général

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

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

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

10.2. Rénovation, aménagement et extensions des constructions existantes

Typologie

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

Composition

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

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

Ouvertures

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

Toitures

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

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

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

Menuiseries

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

Matériaux

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

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

- L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé ou restitué.

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

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

Clôtures

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

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

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

Murs

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

Annexes techniques

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

10.3. Constructions neuves

Typologie

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

Toitures

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

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

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

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

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles, de tonalités mélangées. Les gouttières seront demi-rondes.

Matériaux

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

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

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

Clôtures

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

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

Murs

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

Annexes techniques

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

10.4. Locaux commerciaux

Devanture

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

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

Accès aux étages

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

Enseignes

Les enseignes respecteront la réglementation en vigueur.

10.5. Abris de jardins et annexes

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

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

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

10.6. Eléments divers

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

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

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 mètres d'une limite séparative.

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

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

revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards.

10.7. Architecture contemporaine

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

10.8. Les énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » peut déroger aux articles UA10.2 et UA10.3. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, à créer une unité architecturale de qualité.

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

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'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 :

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

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

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

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

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

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

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

11.1. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone UB

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

Elle concerne les extensions pavillonnaires (principalement sous forme d'opérations de lotissement) qui se sont mises en place depuis une quarantaine d'années en périphérie de la quasi-totalité des bourgs et hameaux anciens de la commune.

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

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

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

Le « potentiel urbanisable » est potentiellement important constitué de dents creuses, de jardins, de potagers,...

Dans les parties concernées par les zones de danger liées à la présence de la canalisation de transport de gaz, les services de GRT Gaz doivent être consultés au préalable de tout projet d'occupation et d'utilisation du sol.

Cette zone est aussi impactée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) de la vallée de la Charente approuvé par arrêté préfectoral en date du 07 août 2001. L'ensemble des prescriptions incluses dans le règlement du PPRi s'impose au PLU.

(Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Cependant, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est autorisé dans le sous-secteur UBgv.

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

1.4. 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.

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

Concernant le risque d'inondation :

1.6. Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de La Charente, sont également interdites les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.

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

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

2.1. Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

2.2. Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

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

2.4. Dans les espaces concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les opérations d'ensemble correspondant à l'intégralité de chaque zone, à condition :

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

Concernant le risque d'inondation :

2.5. Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de La Charente, sont également autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.

2.6. Pour les espaces inclus dans l'enveloppe de la zone inondable définie par l'Atlas des Zones Inondables seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les changements de destination sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements ;
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil des constructions dites sensibles au regard de la population qu'elles accueillent et de ne pas détenir ou exploiter des produits dangereux et/ou polluants ;
- Les piscines à usage privatif enterrées sous réserve qu'elles soient réalisées au niveau du terrain naturel avant travaux ;
- Les aires de stationnement sous réserve qu'elles soient réalisées au niveau du terrain naturel avant travaux.

2.7. Concernant le risque lié à l'ouvrage de transport gaz, sont autorisés :

- Dans le secteur de danger grave (PEL), toute construction ou extension de constructions existantes nécessaires au service public, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ;
- Dans le secteur de danger très grave (ELS), toute construction ou extension de constructions existantes nécessaires au service public ou à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes.

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

3.1. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 mètres.

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

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

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

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

4.1. Eau potable

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

4.2. Eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et en accord avec les services gestionnaires compétents.

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

4.3. Eaux pluviales

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

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

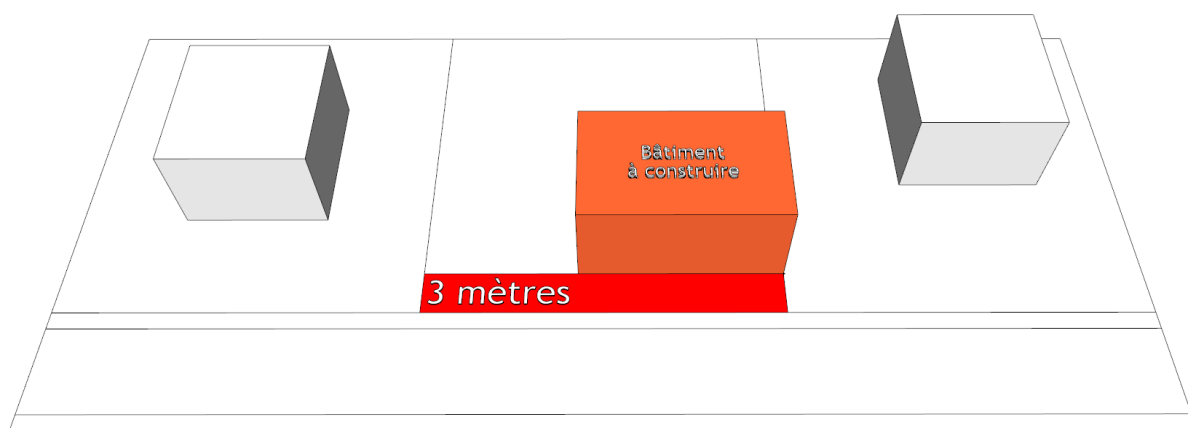
ARTICLE UB 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

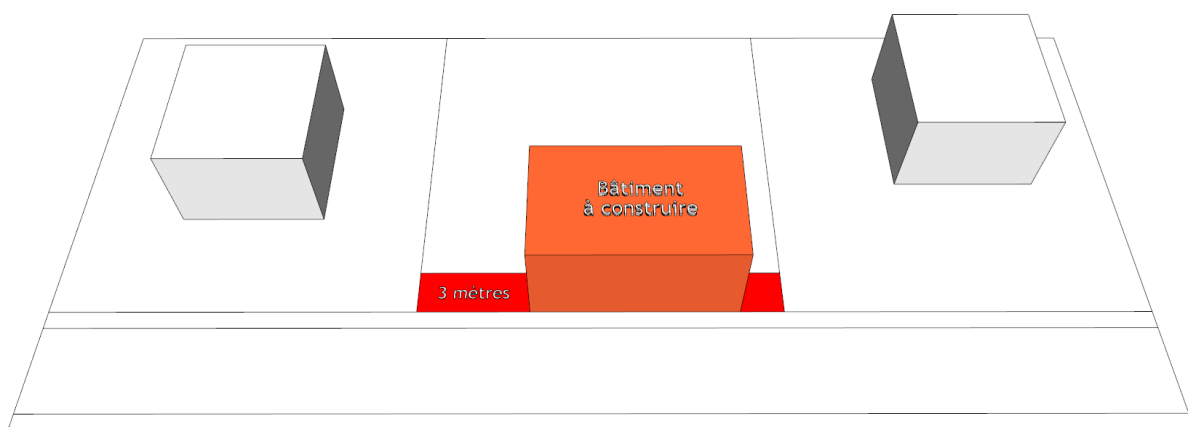
5.2. Les exceptions

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

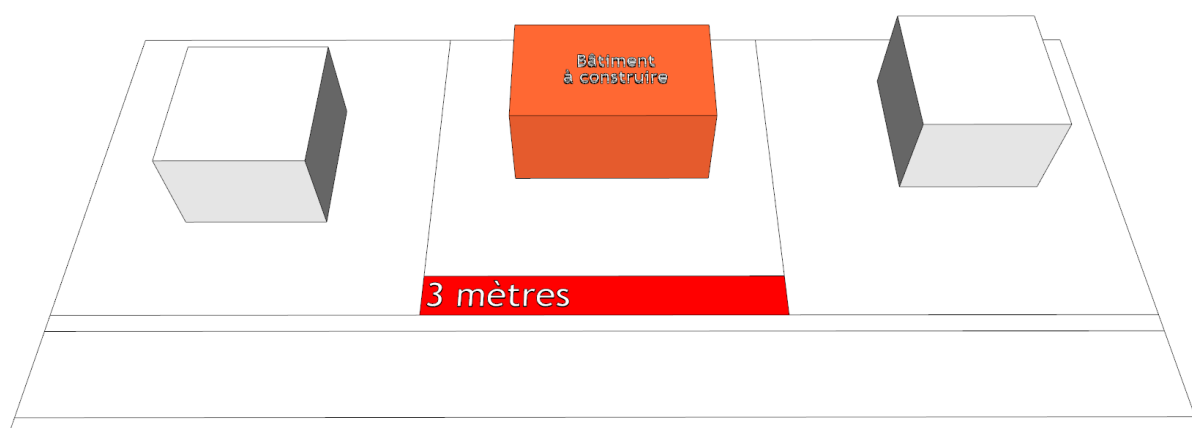
- Dans le cas d'une construction déjà implantée entre 0 et 3 mètres, l'extension de cette dernière peut être réalisée en continuité de l'existant ;
- Une construction nouvelle édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et qui n'est pas implantée à l'alignement peut respecter le même retrait ;
- Les annexes isolées des constructions principales à l'exception des garages seront implantées en retrait de la construction principale ;
- Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait de l'alignement sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.



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



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



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension au-delà de la bande des 3 mètres par rapport à la limite d'emprise

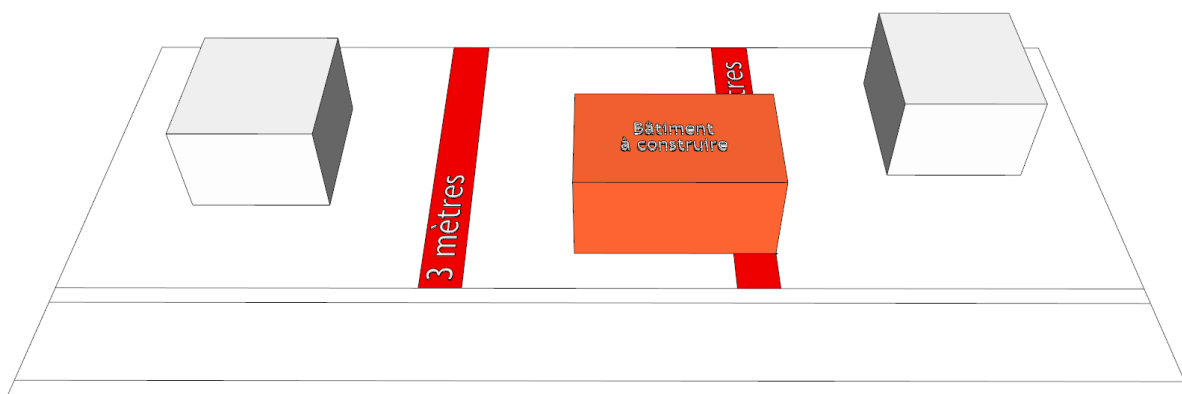
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

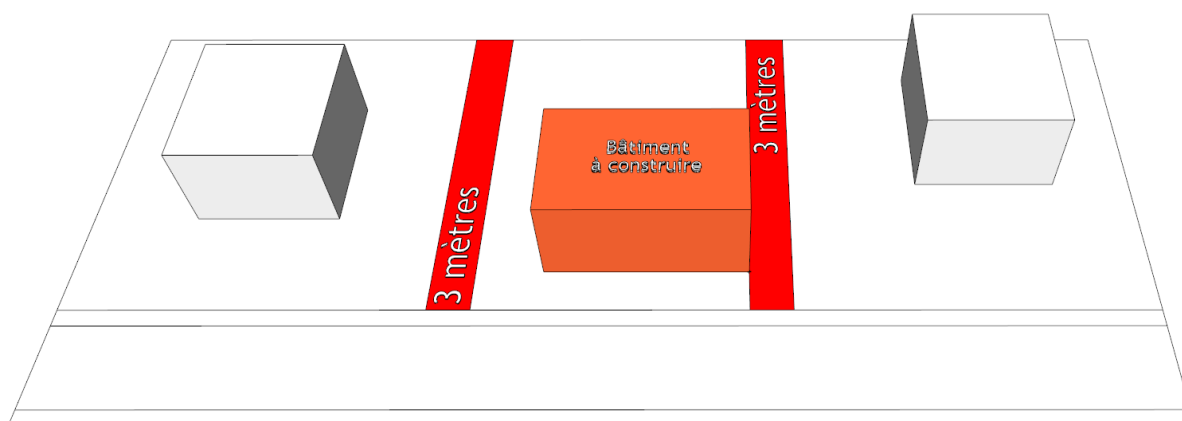
6.2. Les exceptions

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

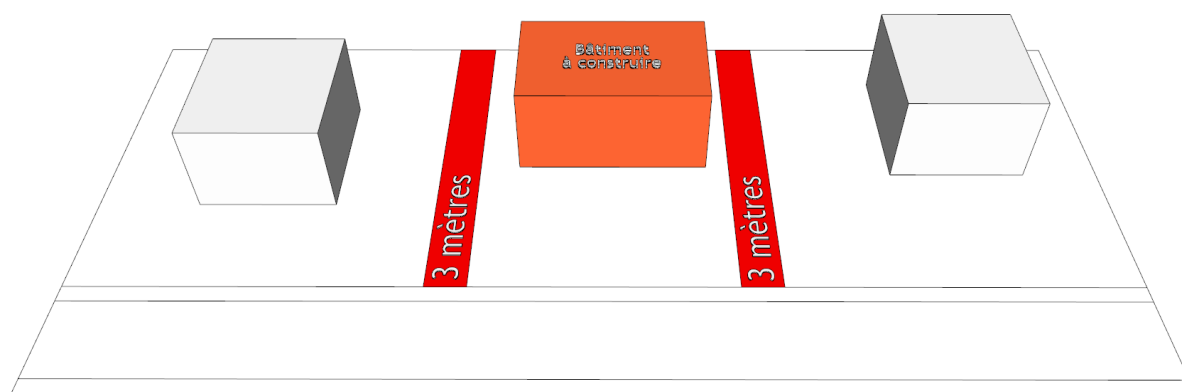
- Dans le cas d'une construction existante éloignée des limites séparatives, son extension ne peut être réalisée que dans l'alignement de l'une des faces de la dite construction ;
- Pour les piscines non couvertes, les bords extérieurs des bassins doivent être implantés à une distance supérieure ou égale à 1,50 mètre ;
- Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.



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



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



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension au-delà de la bande des 3 mètres par rapport aux limites séparatives

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

Non réglementé.

**ARTICLE UB 8 - EMPRISE AU SOL DES
CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

9.2. Normes de hauteur

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

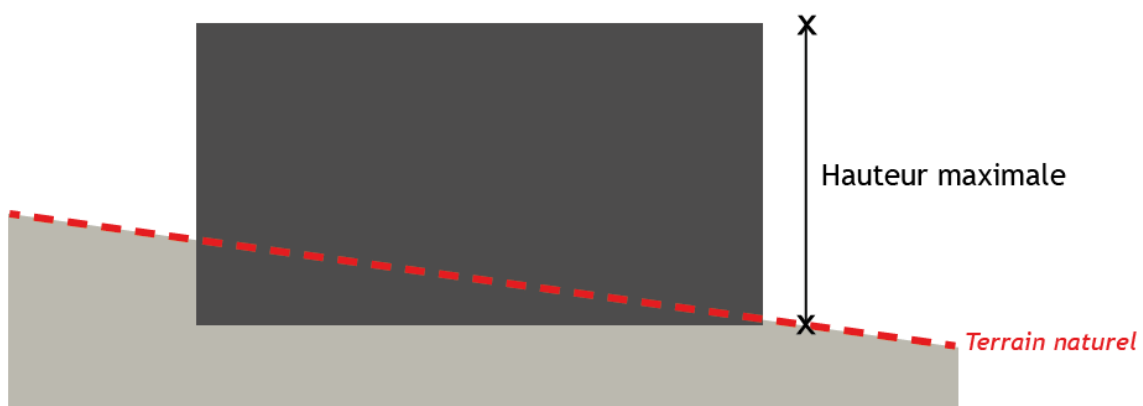
La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

9.3. Les exceptions

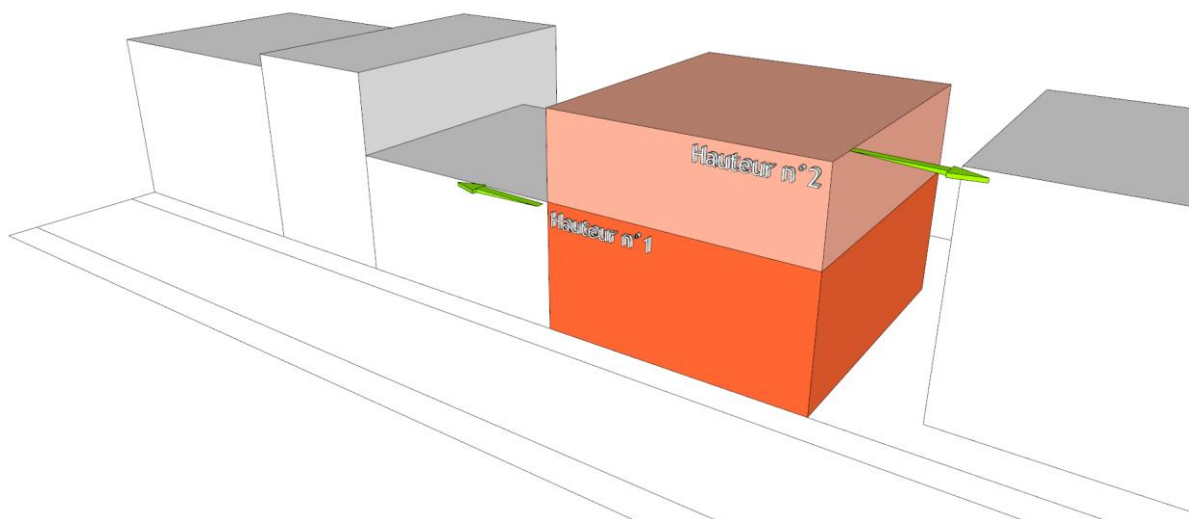
Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

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

- Une extension en continuité d'une construction existante devra respecter la hauteur de la dite construction ;
- Une construction nouvelle peut respecter la hauteur d'une construction existante située sur le fonds voisin ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain



Exceptions relatives aux règles de hauteur

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

10.1. Principe général

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

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

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

10.2. Rénovation, aménagement et extensions des constructions existantes

Typologie

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

Composition

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

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

Ouvertures

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

Toitures

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

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

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

Menuiseries

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

Matériaux

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

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

- L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé ou restitué.

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

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

Clôtures

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

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

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

Murs

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

Annexes techniques

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

10.3. Constructions neuves

Typologie

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

Toitures

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

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

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

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

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles, de tonalités mélangées. Les gouttières seront demi-rondes.

Matériaux

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

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

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

Clôtures

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

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

Murs

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

Annexes techniques

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

10.4. Locaux commerciaux

Devanture

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

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

Accès aux étages

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

Enseignes

Les enseignes respecteront la réglementation en vigueur.

10.5. Abris de jardins et annexes

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

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

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

10.6. Eléments divers

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

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

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 mètres d'une limite séparative.

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

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

revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards.

10.7. Architecture contemporaine

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

10.8. Les énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » peut déroger aux articles UB10.2 et UB10.3. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, à créer une unité architecturale de qualité.

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

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'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 :

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

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

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

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

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

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

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

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

11.1. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère et vocation de la zone UE

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

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

Les trois sites concernés sont localisés à proximité du bourg de Roulet : le site des Glamots, l'école primaire et l'école maternelle, le stade.

(Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.1, ainsi que les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'artisanat, aux bureaux, aux commerces, à l'exploitation agricole ou forestière.

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

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

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

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

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

2.1. Les constructions et les extensions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées à l'alinéa précédent. Elles doivent être intégrées dans le volume principal.

2.2. Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

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

3.1. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 5 mètres.

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

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

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

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

4.1. Eau potable

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

4.2. Eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et en accord avec les services gestionnaires compétents.

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

4.3. Eaux pluviales

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

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

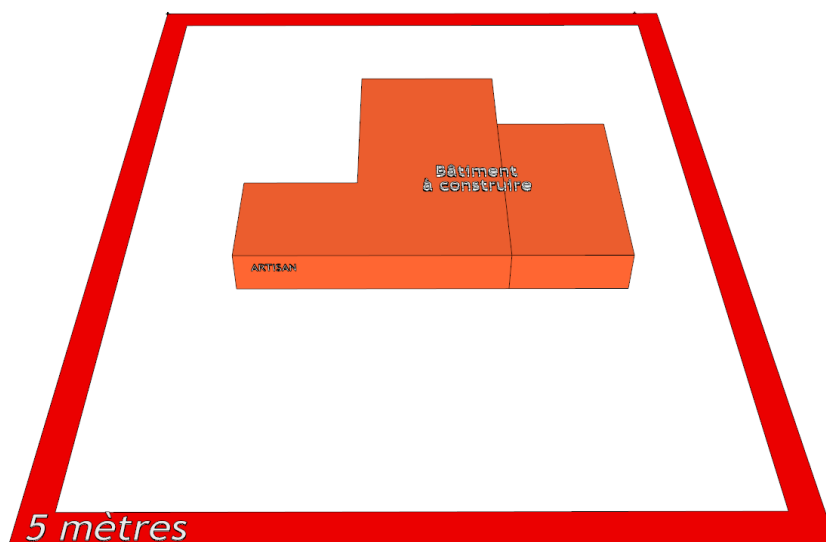
ARTICLE UE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

5.2. Les exceptions

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

- Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait de l'alignement sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.



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

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

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

6.2. Les exceptions

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

- Dans le cas d'une construction existante éloignée des limites séparatives, son extension ne peut être réalisée que dans l'alignement de l'une des faces de la dite construction ;
- Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UE 8 - EMPRISE AU SOL DES
CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

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

10.1. Principe général

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

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

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

10.2. Bâtiments à usage d'équipements

Matériaux

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

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

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

Toitures

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

Clôtures

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

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

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

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

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

10.4. Eléments divers

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

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

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

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

10.5. Les énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » peut déroger à l'article UE10.2. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, à créer une unité architecturale de qualité.

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

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'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 :

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

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

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

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

11.1. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère et vocation de la zone UX

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

La zone UX abrite les principales activités économiques hormis celles liées à l'agriculture.

Dans les parties concernées par les zones de danger liées à la présence de la canalisation de transport de gaz, les services de GRT Gaz doivent être consultés au préalable de tout projet d'occupation et d'utilisation du sol.

(Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.1, ainsi que les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

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

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

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

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

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

2.1. Les constructions et les extensions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone. Elles doivent être intégrées dans le volume principal.

2.2. Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

2.3. Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

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

2.5. Concernant le risque lié à l'ouvrage de transport gaz, sont autorisés :

- Dans le secteur de danger grave (PEL), toute construction ou extension de constructions existantes nécessaires au service public, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ;
- Dans le secteur de danger très grave (ELS), toute construction ou extension de constructions existantes nécessaires au service public, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes.

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

3.1. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 5 mètres.

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

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

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

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

4.1. Eau potable

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

4.2. Eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et en accord avec les services gestionnaires compétents.

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

4.3. Eaux pluviales

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

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

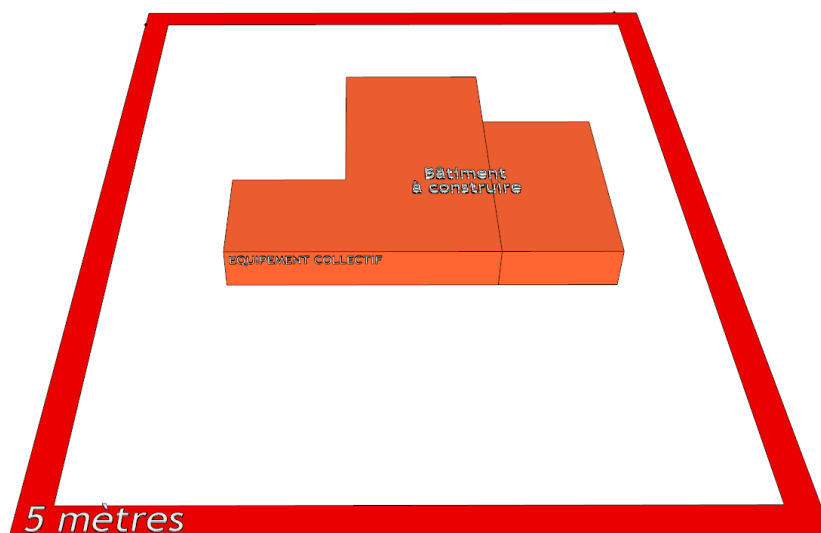
ARTICLE UX 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

5.2. Les exceptions

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

- Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait de l'alignement sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.



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

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

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

6.2. Les exceptions

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

- Dans le cas d'une construction existante éloignée des limites séparatives, son extension ne peut être réalisée que dans l'alignement de l'une des faces de la dite construction ;
- Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UX 8 - EMPRISE AU SOL DES
CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

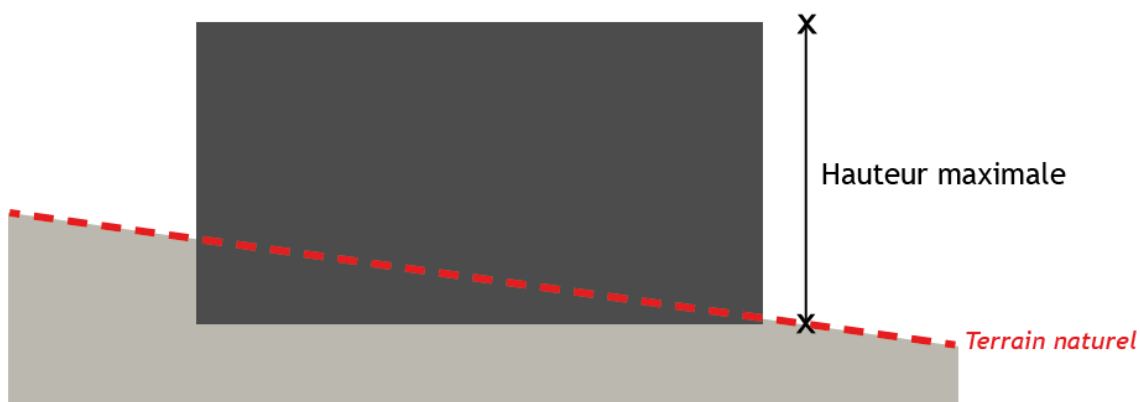
9.2. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 12 mètres.

9.3. Les exceptions

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

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



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

Approbation de la modification n°1 : 13/10/2016

Commune de ROULLET SAINT-ESTEPHE - PLU- Pièce n°5.0 - Règlement écrit

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

10.1. Principe général

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

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

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

10.2. Bâtiments à usage d'activités économiques

Matériaux

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

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

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

Toitures

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

Clôtures

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

10.3. Eléments divers

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

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

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

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

10.4. Les énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » peut déroger à l'article UX10.2. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, à créer une unité architecturale de qualité.

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

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

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'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 :

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

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

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

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

11.1. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère et vocation de la zone 1AU

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

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

Les zones AU de la commune de Rouillet Saint-Estèphe correspondent à plusieurs ensembles en continuité de l'urbanisation existante répertoriés sur la carte suivante (attention : les zones 1AUX à vocation d'activités économiques y sont aussi représentées).

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

(Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU2 sont interdites si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

2.1. Les opérations d'ensemble correspondant à l'intégralité de chaque zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur urbanisation, à condition :

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

2.2. Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

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

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

ARTICLE 1AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 mètres.

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

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

3.3. Cheminements doux

Les cheminements doux pour les parcours piétons indépendants des voiries (piétons et cycles notamment) auront une largeur minimale de 1.50 mètre.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT - CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

4.1. Eau potable

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

4.2. Eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et en accord avec les services gestionnaires compétents.

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

4.3. Eaux pluviales

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

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

ARTICLE 1AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

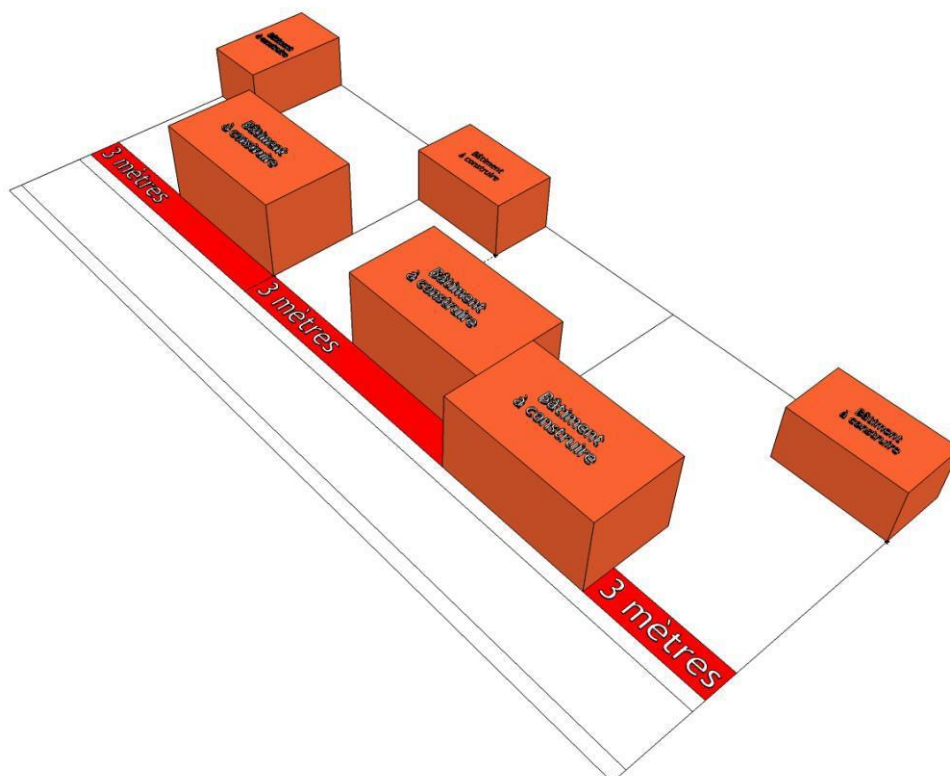
5.1. Conformément à l'article R.123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une même unité foncière de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan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

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

5.3. Les exceptions

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

- Les annexes isolées des constructions principales à l'exception des garages seront implantées en retrait de la construction principale ;
- Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait de l'alignement sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.



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

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

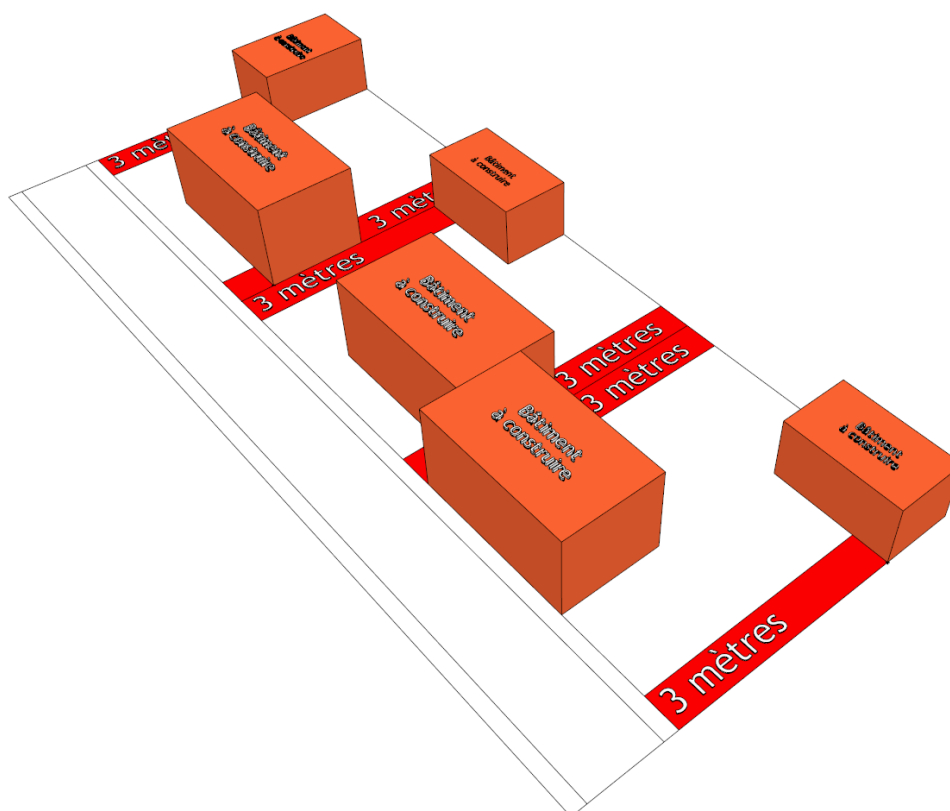
6.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque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

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

6.3. Les exceptions

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

- Pour les piscines non couvertes, les bords extérieurs des bassins doivent être implantés à une distance supérieure ou égale à 1,50 mètre ;
- Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.



Implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives

**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 8 - EMPRISE AU SOL DES
CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

9.2. Normes de hauteur

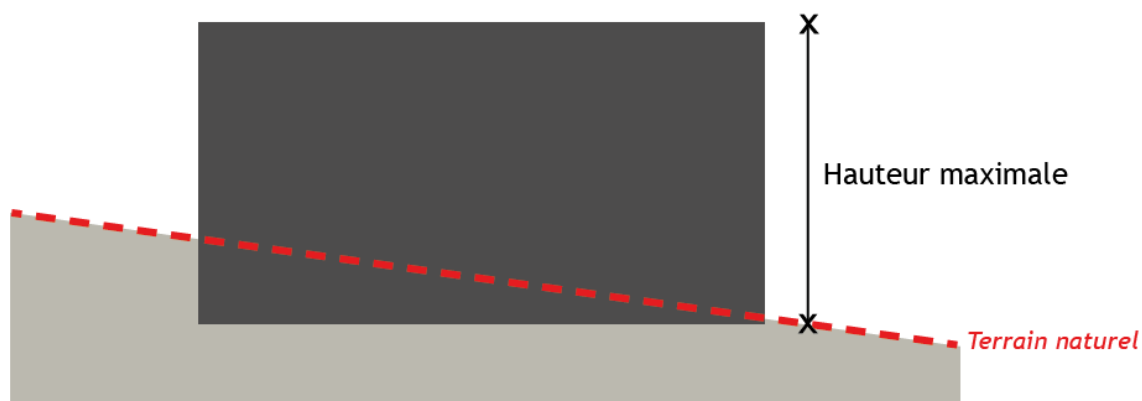
La hauteur absolue des constructions principales mesurée du sol à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 9 mètres.

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

9.3. Les exceptions

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

ARTICLE 1AU 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

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

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

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

10.2. Constructions neuves

Typologie

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

Toitures

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

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

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

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

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles, de tonalités mélangées. Les gouttières seront demi-rondes.

Matériaux

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

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

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

Clôtures

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

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

Murs

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

Annexes techniques

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

10.3. Locaux commerciaux

Devanture

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

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

Accès aux étages

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

Enseignes

Les enseignes respecteront la réglementation en vigueur.

10.4. Abris de jardins et annexes

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

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

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

10.5. Eléments divers

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

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

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 mètres d'une limite séparative.

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

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

10.6. Architecture contemporaine

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

10.7. Les énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » peut déroger aux articles 1AU 10.2 et 1AU 10.3. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, à créer une unité architecturale de qualité.

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

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'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 :

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

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

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

ARTICLE 1AU 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

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

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

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

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

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

12.3. Pour les zones AU Combes de la Fouillouse, Champ des Raques, de Saint-Estèphe et Chardin, des rideaux de végétation (haies libres ou petits brise-vent) composés d'essences locales seront mis en place selon les indications portées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

**ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

Caractère et vocation de la zone 1AUX

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

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

Les zones 1AUX de la commune de Rouillet Saint-Estèphe correspondent à plusieurs ensembles répertoriés sur la carte suivante (attention : les zones 1AU à vocation d'habitat y sont aussi représentées).

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

(Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AUX 2 sont interdites si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

1.2. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.2, ainsi que les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

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

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

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

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

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

2.1. Les opérations d'ensemble correspondant à l'intégralité de chaque zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur urbanisation, à condition :

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

2.2. Les constructions et les extensions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone. Elles doivent être intégrées dans le volume principal.

2.3. Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

2.4. Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

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

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

ARTICLE 1AUX 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 5 mètres.

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

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT - CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

4.1. Eau potable

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

4.2. Eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et en accord avec les services gestionnaires compétents.

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

4.3. Eaux pluviales

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

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

ARTICLE 1AUX 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

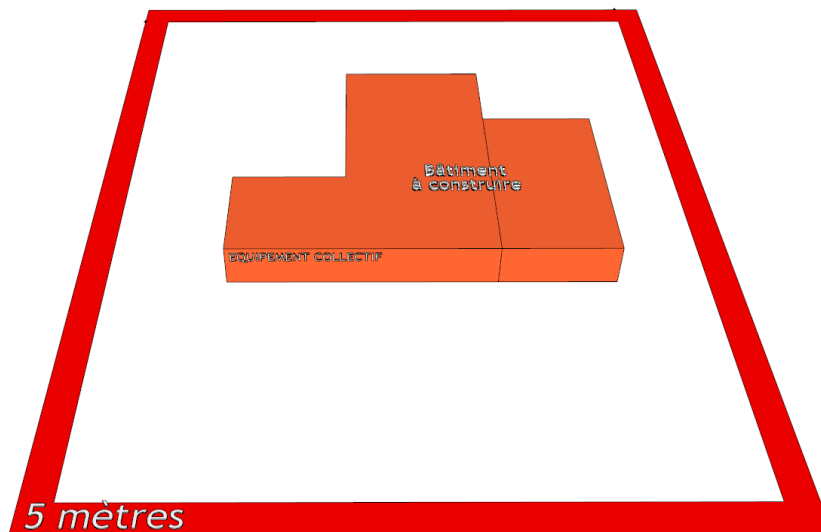
5.1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque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

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

5.3. Les exceptions

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

- Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait de l'alignement sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.



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

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

6.2. Les constructions nouvelles ou leurs extensions doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

6.3. Les exceptions

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

- Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.

**ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUX 8 - EMPRISE AU SOL DES
CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

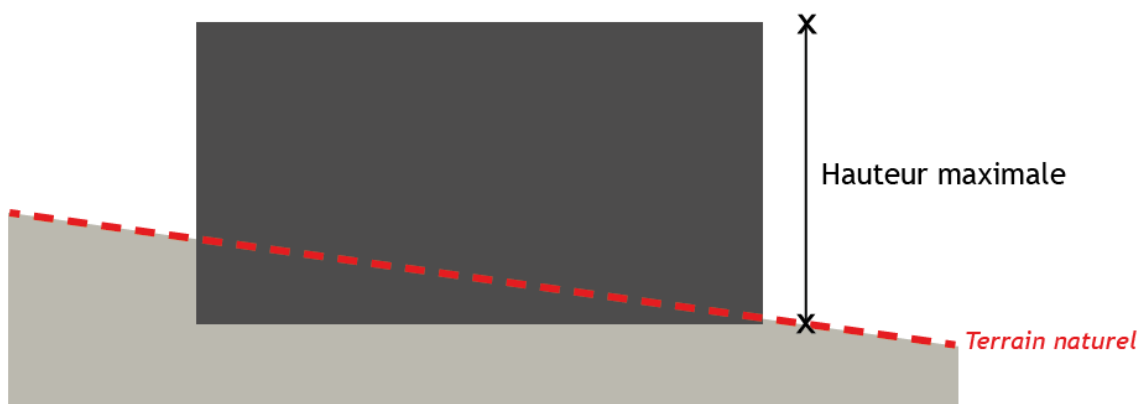
9.2. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 12 mètres.

9.3. Les exceptions

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

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



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

Approbation de la modification n°1 : 13/10/2016

Commune de ROULLET SAINT-ESTEPHE - PLU- Pièce n°5.0 - Règlement écrit

ARTICLE 1AUX 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

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

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

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

10.2. Bâtiments à usage d'activités économiques

Matériaux

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

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

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

Toitures

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

Clôtures

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

10.3. Eléments divers

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

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

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

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

10.4. Les énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » peut déroger à l'article 1AUX 10.2. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, à créer une unité architecturale de qualité.

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

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

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'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 :

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

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

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

ARTICLE 1AUX 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

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

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

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

ARTICLE 1AUX 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

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

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

**ARTICLE 1AUX 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE
ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUX 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone A

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

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

Elle identifie l'habitat diffus non lié à l'activité agricole, sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions mesurées des constructions existantes.

Dans les parties concernées par les zones de danger liées à la présence de la canalisation de transport de gaz, les services de GRT Gaz doivent être consultés au préalable de tout projet d'occupation et d'utilisation du sol.

(Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

2.1. Dans la zone A proprement dite :

- Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 150 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège ;
- Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole, soit par l'aménagement d'aire naturelle de camping, soit par transformation ou aménagement de bâtiments existants ;
- 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 ;
- Les constructions, installations, aménagements ainsi que les exhaussements et affouillements sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Dans le secteur Ah uniquement :

- L'aménagement, l'extension limitée et les annexes des constructions à usage d'habitation dans la limite de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli sous réserve de respecter les règles du présent règlement.

2.3. Dans le secteur Ap uniquement :

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

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

3.1. Accès

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

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

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

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

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

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

4.1. Eau potable

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

4.2. Eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et en accord avec les services gestionnaires compétents.

4.3. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

5.2. Les exceptions

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

- Dans le cas d'une construction déjà implantée en retrait de l'alignement, l'extension de cette dernière peut être réalisée soit à l'alignement soit en continuité de l'existant ;
- Les annexes isolées des constructions principales à l'exception des garages seront implantées en retrait de la construction principale ;
- Une construction nouvelle édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et qui n'est pas implantée à l'alignement peut respecter le même retrait ;
- Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait de l'alignement sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.

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

6.1. En A, les constructions nouvelles et les extensions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

6.2. En Ah, les constructions nouvelles ou leurs extensions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.

6.3. Les exceptions

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. Dans le secteur Ah, l'extension de l'emprise au sol des habitations existantes et des services publics et d'intérêt collectif est limitée à 30% de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 300m².

ARTICLE A 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

9.2. Normes de hauteur

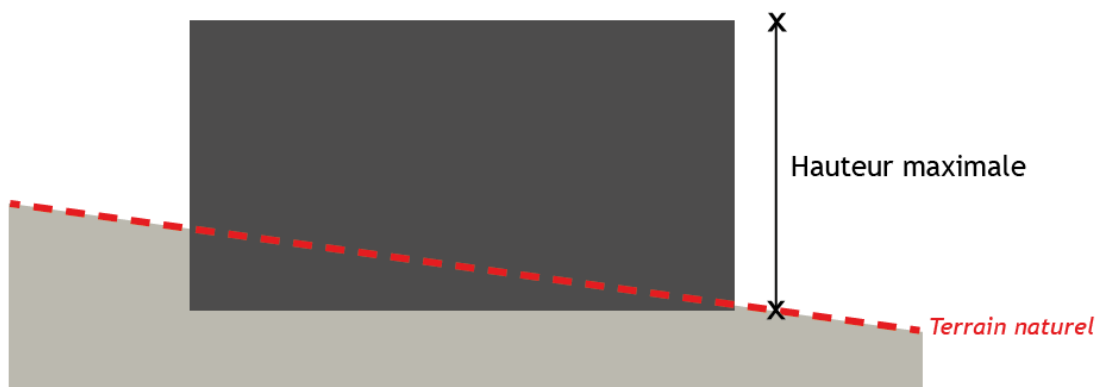
La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 9 mètres.

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

9.3. Les exceptions

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

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



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

Approbation de la modification n°1 : 13/10/2016

Commune de ROULLET SAINT-ESTEPHE - PLU- Pièce n°5.0 - Règlement écrit

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

10.1. Principe général

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

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

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

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

Typologie

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

Toitures

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

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

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

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

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles, de tonalités mélangées. Les gouttières seront demi-rondes.

Matériaux

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

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

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

Clôtures

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

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

Murs

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

Annexes techniques

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

10.3. Bâtiments agricoles

Matériaux

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

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

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

Toitures

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

Clôtures

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

10.4. Eléments divers

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

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

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 mètres d'une limite séparative.

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

10.5. Architecture contemporaine

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

10.6. Les énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » peut déroger à l'article A10.2. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, à créer une unité architecturale de qualité.

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

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration

architecturale dans l'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 :

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

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

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

10.7. Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme

Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

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

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

11.1. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone N

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

Elle identifie l'habitat diffus non lié à l'activité agricole, sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions mesurées des constructions existantes.

La zone N abrite aussi des espaces dédiés à l'exploitation des ressources du sol et du sous-sol ainsi que des parcelles destinées au stockage de déchets inertes.

Dans les parties concernées par les zones de danger liées à la présence de la canalisation de transport de gaz, les services de GRT Gaz doivent être consultés au préalable de tout projet d'occupation et d'utilisation du sol.

La zone N est également concernée par la présence de zones inondables identifiées par le Plan de Prévention Risques d'Inondations de la vallée de la Charente (PPRI) et par l'Atlas des Zones Inondables de la Boème.

(Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Concernant le risque d'inondation :

1.2. Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de La Charente, sont également interdites les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.

1.3. Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable déterminée par le Modèle Numérique de Terrain (MNT) sont également interdites toutes les nouvelles constructions et installations non admises dans l'article 2.

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

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone N y compris ses secteurs :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature sous réserve de leur intégration dans le site ;
- Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de La Charente, sont également autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne ;
- Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable déterminée par le Modèle Numérique de Terrain (MNT) sont également autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivante :
 - Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités, leurs aménagements (aménagement internes, traitement des façades et réfection des toitures notamment) et leur réparation sauf s'ils augmentent sensiblement les risques ou en créent de nouveaux ;
 - L'extension mesurée des constructions existantes par augmentation d'emprise lorsque des motifs d'ordre technique rendent impossible la surélévation de l'existant, à condition que :
 - L'augmentation d'emprise soit limitée à 25% de l'emprise du bâtiment à agrandir (l'opération étant limitée à une seule fois) ;
 - La nouvelle surface ainsi obtenue présente un plancher bas dont la sous face se situe au-dessus de la cote de sécurité. La cote de sécurité correspond à la cote des plus hautes eaux connues majorée de 20 à 40 centimètres.
 - La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure de tout édifice sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. Si la construction n'est pas maintenue sur son emprise initiale, elle devra s'implanter sur une partie du terrain présentant une hauteur de submersion inférieure. Le plancher bas devra se situer au-dessus de la cote de sécurité ;
 - Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation, y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
 - Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre des réglementations en vigueur en matière d'infrastructures, et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour effet d'aggraver les conséquences du risque (éventuellement par la mise en œuvre de mesures compensatoires) ;
 - Les clôtures ajourées, constituées de fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres et tendus sur des supports espacés d'au moins 4 mètres.
- Pour les espaces inclus dans l'enveloppe de la zone inondable définie par l'Atlas des Zones Inondables seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les changements de destination sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements ;

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil des constructions dites sensibles au regard de la population qu'elles accueillent et de ne pas détenir ou exploiter des produits dangereux et/ou polluants ;
- Les piscines à usage privatif enterrées sous réserve qu'elles soient réalisées au niveau du terrain naturel avant travaux ;
- Les aires de stationnement sous réserve qu'elles soient réalisées au niveau du terrain naturel avant travaux.

2.2. Dans la zone N proprement dite :

- Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site ;
- 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 naturel de la zone.

2.3. Dans les espaces classés en N et concernés par la trame « Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) » définie en application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme uniquement :

- Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés au stockage de déchets inertes, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site ;
- La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve d'être liée au stockage de déchets inertes.

2.4. Dans les espaces classés en N et concernés par les trames « Carrières (en cours et en projet) » définies en application de l'article R.123-11c du Code de l'Urbanisme uniquement :

- Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés à l'exploitation des ressources du sol et du sous-sol (carrières), qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site ;
- La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve d'être liée à l'exploitation des ressources du sol et du sous-sol (carrières).

2.3. Dans le secteur Na uniquement :

- Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole, soit par l'aménagement d'aire naturelle de camping, soit par transformation ou aménagement de bâtiments existants ;
- 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 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et

sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site ;

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

2.4. Dans le secteur Ne uniquement :

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

2.5. Dans le secteur Nh uniquement :

- L'aménagement, l'extension limitée et les annexes des constructions à usage d'habitation dans la limite de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli sous réserve de respecter les règles du présent règlement.

2.6. Dans le secteur Nsm uniquement :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires ou complémentaires aux loisirs nautiques et aux besoins des usagers du site.

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

3.1. Accès

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

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

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

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

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

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

4.1. Eau potable

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

4.2. Eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et en accord avec les services gestionnaires compétents.

4.3. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

5.2. Les exceptions

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

- Dans le cas d'une construction déjà implantée en retrait de l'alignement, l'extension de cette dernière peut être réalisée soit à l'alignement soit en continuité de l'existant ;
- Les annexes isolées des constructions principales à l'exception des garages seront implantées en retrait de la construction principale ;
- Une construction nouvelle édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et qui n'est pas implantée à l'alignement peut respecter le même retrait ;
- Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait de l'alignement sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.

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

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

6.2. En Na et Nsm, les constructions nouvelles ou leurs extensions doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

6.3. En Nh, les constructions nouvelles ou leurs extensions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.

6.4. Les exceptions

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. Dans les secteurs Na, l'emprise au sol des nouvelles constructions à usage agricole et les extensions des bâtiments agricoles existants, ne devra pas dépasser 500 m².

8.2. Dans les secteurs Ne, l'emprise au sol des équipements publics et d'intérêt collectif est limitée à :

- 25% de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 250m² dans le cas du site du Plessis ;
- 25% de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 150m² dans le cas des autres sites.

8.3. Dans le secteur Nh, l'extension de l'emprise au sol des habitations existantes et des services publics et d'intérêt collectif est limitée à 30% de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 300m².

8.4. Dans le secteur Nsm, l'emprise au sol totale des constructions et installations est limitée à 1% de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 500m².

ARTICLE N 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

9.2. Normes de hauteur

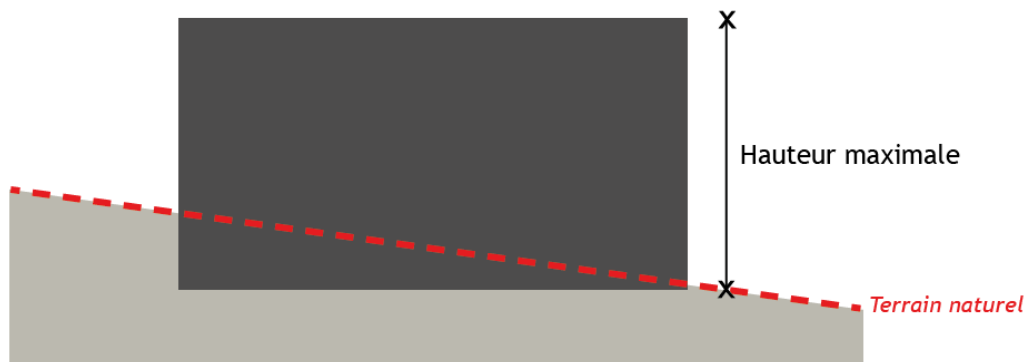
La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 9 mètres.

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

9.3. Les exceptions

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

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités économiques autorisées dans la zone (bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôt, agriculture) ;
- Une construction édifiée en continuité d'une construction sur un fonds voisin ayant une hauteur différente ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

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

10.1. Principe général

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

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

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

10.2. Rénovation, aménagement et extensions des constructions existantes

Typologie

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

Composition

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

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

Ouvertures

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

Toitures

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

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

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

Menuiseries

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

Matériaux

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

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

- L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé ou restitué.

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

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

Clôtures

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

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

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

Murs

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

Annexes techniques

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

10.3. Constructions neuves

Typologie

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

Toitures

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

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

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

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

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles, de tonalités mélangées. Les gouttières seront demi-rondes.

Matériaux

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

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

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

Clôtures

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

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

Murs

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

Annexes techniques

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

10.4. Bâtiments à usage agricole

Matériaux

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

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

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

Toitures

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

Clôtures

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

10.5. Abris de jardins et annexes

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

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

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

10.6. Eléments divers

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

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

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 mètres d'une limite séparative.

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

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

revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards.

10.7. Architecture contemporaine

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

10.8. Les énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » peut déroger aux articles N10.2 et N10.3. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, à créer une unité architecturale de qualité.

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

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'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 :

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

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

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

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

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

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

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

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

11.1. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

Caractère et vocation de la zone NP

La zone NP correspond globalement aux limites des zones NATURA 2000 présentes sur le territoire (vallée de la Charente et vallée de la Vieille Boême). Elle concerne aussi le site des Chaumes de Vignac bénéficiant d'un arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB).

L'objectif du règlement est la préservation des richesses écologiques les plus remarquables de la commune.

Dans les parties concernées par les zones de danger liées à la présence de la canalisation de transport de gaz, les services de GRT Gaz doivent être consultés au préalable de tout projet d'occupation et d'utilisation du sol.

(Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE NP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article NP2 sont interdites si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que ceux soumis aux conditions particulières de l'article NP2.

Concernant le risque d'inondation :

1.2. Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de La Charente, sont également interdites les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne.

1.3. Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable déterminée par le Modèle Numérique de Terrain (MNT) sont également interdites toutes les nouvelles constructions et installations non admises dans l'article 2.

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

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

- Les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux et qu'ils préservent les corridors de déplacements, les zones de repos et de reproduction de la faune et de la flore sauvages.
- Les constructions, installations, aménagements ainsi que les exhaussements et affouillements sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics de toute nature dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Concernant le risque d'inondation :

- Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable en application du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de La Charente, sont également autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol qu'il mentionne ;
- Dans les parties concernées par le figuré représentant la zone inondable déterminée par le Modèle Numérique de Terrain (MNT) sont également autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivante :
 - Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités, leurs aménagements (aménagements internes, traitement des façades et réfection des toitures notamment) et leur réparation sauf s'ils augmentent sensiblement les risques ou en créent de nouveaux ;
 - L'extension mesurée des constructions existantes par augmentation d'emprise lorsque des motifs d'ordre technique rendent impossible la surélévation de l'existant, à condition que :
 - L'augmentation d'emprise soit limitée à 25% de l'emprise du bâtiment à agrandir (l'opération étant limitée à une seule fois) ;
 - La nouvelle surface ainsi obtenue présente un plancher bas dont la sous face se situe au-dessus de la cote de sécurité. La cote de sécurité correspond à la cote des plus hautes eaux connues majorée de 20 à 40 centimètres.
 - La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure de tout édifice sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. Si la construction n'est pas maintenue sur son emprise initiale, elle devra s'implanter sur une partie du terrain présentant une hauteur de submersion inférieure. Le plancher bas devra se situer au-dessus de la cote de sécurité ;
 - Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation, y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
 - Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre des réglementations en vigueur en matière d'infrastructures, et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour effet d'aggraver les conséquences du risque (éventuellement par la mise en œuvre de mesures compensatoires) ;

- Les clôtures ajourées, constituées de fils superposés espacés d'au moins 50 centimètres et tendus sur des supports espacés d'au moins 4 mètres.
- Pour les espaces inclus dans l'enveloppe de la zone inondable définie par l'Atlas des Zones Inondables seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les changements de destination sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements ;
 - L'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil des constructions dites sensibles au regard de la population qu'elles accueillent et de ne pas détenir ou exploiter des produits dangereux et/ou polluants ;
 - Les piscines à usage privatif enterrées sous réserve qu'elles soient réalisées au niveau du terrain naturel avant travaux ;
 - Les aires de stationnement sous réserve qu'elles soient réalisées au niveau du terrain naturel avant travaux.

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

3.1. Accès

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

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

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

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

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

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

4.1. Eau potable

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

4.2. Eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et en accord avec les services gestionnaires compétents.

4.3. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

5.2. Les exceptions

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

- Dans le cas d'une construction déjà implantée en retrait de l'alignement, l'extension de cette dernière peut être réalisée soit à l'alignement soit en continuité de l'existant ;
- Les annexes isolées des constructions principales à l'exception des garages seront implantées en retrait de la construction principale ;
- Une construction nouvelle édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et qui n'est pas implantée à l'alignement peut respecter le même retrait ;
- Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics de toute nature peuvent s'implanter en retrait de l'alignement sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.

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

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

6.2. Les exceptions

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

- Dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées, les constructions et installations nécessaires aux services publics de toute nature peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives sans que celui-ci ne puisse excéder 3 mètres.

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

Non réglementé.

**ARTICLE NP 8 - EMPRISE AU SOL DES
CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE NP 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

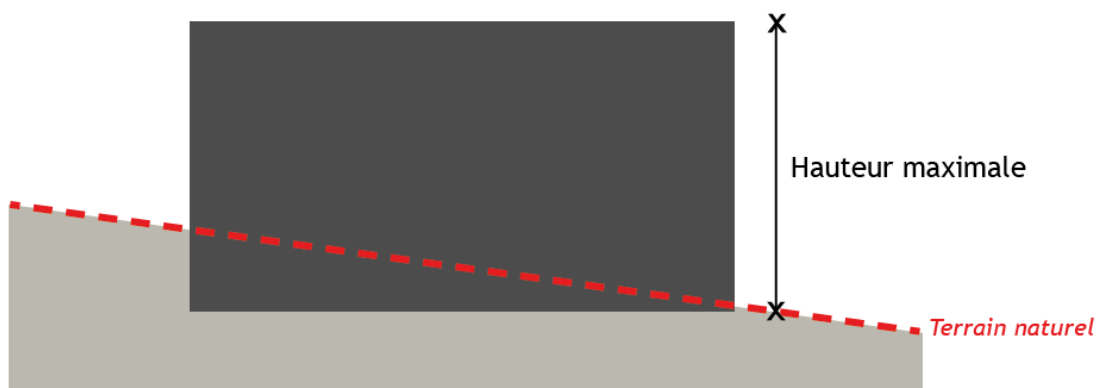
9.1. Conditions de mesure

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

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

9.2. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 4.50 mètres.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

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

10.1. Principe général

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

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

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

10.2. Clôtures

Les clôtures ne seront pas maçonnées,

Elles pourront comporter des grillages ajourés ainsi que des végétaux.

10.3. Les énergies renouvelables

Elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.