

GRANDANGOULÊME COMMUNE DE MORNAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION DU POS EN PLU

RÈGLEMENT ÉCRIT

Approuvé par délibération du conseil communautaire en date du : 16 février 2017

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil
communautaire en date du : 15 mars 2018

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du conseil
communautaire en date du : 28 juin 2018

Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du conseil
communautaire en date du : ...

ARCHITECTE et URBANISTE	PAYSAGISTE	BET ENVIRONNEMENT
<p>SARL d'Architecture J et LM</p> <p>14, Rue Paul Abadie 16000 ANGOULEME</p> <p>Tél. 05-45-38-96-76 Fax 05-45-37-55-93</p> <p>lemerdy.jourdanas@wanadoo.fr</p>	<p>Agence B Jardins & Paysages</p> <p>135, Rue de Paris 16000 ANGOULEME</p> <p>Tél. 05 45 64 41 32</p> <p>Agenceb.paysages@gmail.com</p>	<p>EAU-MEGA Conseil en Environnement</p> <p>25, Rue Ramuntcho – BP 40322 17313 ROCHEFORT SUR MER</p> <p>Tél. 05-46-99-09-27 Fax 05-46-99-25-53</p> <p>environnement@eau-mega.fr</p>

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES	4
APPLICABLES AU TERRITOIRE	4
COUVERT PAR LE PLU	4
REGLEMENT	4
Titre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
ZONE URBAINE UA.....	10
ZONE URBAINE UB.....	19
ZONE URBAINE UBe.....	29
ZONE URBAINE UX.....	36
Titre III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	46
ZONE 1AU	46
Titre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES..	56
ZONE N.....	57
TITRE V - DISPOSITIONS APLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	63
ZONE A.....	63
ZONE AP	72
Annexe 1 : liste des essences préférentielles	78

**DISPOSITIONS GENERALES
APPLICABLES AU TERRITOIRE
COUVERT PAR LE PLU
REGLEMENT**

Le présent règlement est établi conformément aux articles L 123 et R 123 du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme.

Il s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mornac. Il est la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu par la commune.

GLOSSAIRE

Alignement (article L.112-1 du Code de la Voirie Routière)

“ L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un.

En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine. ”

Annexes

Constitue une annexe, toute construction accessoire à un bâtiment existant sur une même unité foncière (piscine, véranda, garage, abri de jardin, abri bois, etc.).

Coefficient d'emprise au sol (CES) et emprise au sol d'une construction

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol d'une construction comprend tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes) édifiés au niveau du sol ainsi que les projections des parties de bâtiments surplombant le sol.

Pour l'application de l'article 9 du PLU, sont exclus de l'emprise au sol les débords de toit, les pergolas, les balcons et terrasses dans la limite de 3m de profondeur, les piscines non couvertes, les locaux de stockage des déchets ménagers, ainsi que les ouvrages en sous-sol et les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les constructions non fermées constituent de l'emprise au sol.

Les auvents ne constituant pas seulement des avancées de toitures constituent de l'emprise au sol.

Le Coefficient d'emprise au sol d'une construction est le rapport entre l'emprise au sol de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est implantée.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent, d'une part, les constructions et installations nécessaires aux activités d'intérêt général prises en charge par une personne publique ou sous son contrôle, et, d'autre part, les constructions et installations assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population.

Domaine public

Article L 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

“ Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public. ”

Article L1 CGPPP :

“ Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics. ”

Emprise d'une voie publique

L'emprise d'une voie publique désigne la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à une voie de circulation ; elle correspond à l'ensemble composé par la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus.

Équipements techniques de superstructure

Éléments d'équipements techniques des constructions : cheminées, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc. Ces éléments ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme.

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Hauteurs

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans certaines zones et/ou pour certains types de constructions, le règlement distingue 2 hauteurs maximales :

- hauteur de 1er rang (H1) : hauteur mesurée sur la périphérie d'une construction (= hauteur à l'égout dans le cas d'une toiture en pente, à l'acrotère de façade dans le cas d'un toit terrasse pour créer un attique).

Lorsqu'une construction comporte des faces implantées sur limites séparatives, seules les autres façades sont prises en considération dans le premier rang.

La limitation de hauteur de 1er rang s'applique à 75% au moins du périmètre de la construction au niveau concerné.

- hauteur de 2e rang (H2 = H1 + h) : hauteur hors tout de la construction, en retrait du premier rang selon un angle de prospect minimal de 45°, avec h = au moins la distance de recul par rapport au 1^{er} rang (= hauteur au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente).

Logement en accession sociale à la propriété

Les logements en accession sociale à la propriété sont définis par les articles L 443-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Logement locatif social

Les logements locatifs sociaux sont définis par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Ligne d'implantation

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

Recul ou marge de recul

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Programme de logements

Un programme de logements désigne la part d'une opération immobilière consacrée à l'habitation, à partir de 2 logements ou plus.

Prospect

Le prospect représente la distance d'implantation du bâtiment (nu extérieur des murs) par rapport à l'emprise publique ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. L = 4 m) et peut être aussi appelé recul dans ce cas ; il peut aussi être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. L = H, L = H/2) et se traduire par un angle de dégagement, ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

Saillies

Sauf disposition contraire précisée dans le règlement, *“ aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies. ”* (article L112-5 du Code de l'urbanisme).

Surface de plancher de la construction (SPC)

La Surface de plancher de la construction (SPC) constitue la nouvelle assiette du calcul du Coefficient du sol (COS) et remplace de droit la Surface hors œuvre nette (SHON) et la Surface hors œuvre brute (SHOB) depuis l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, traduite à travers les articles L 112-1, R 112-1 et R 112-2 du Code de l'urbanisme.

La Surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1/ des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2/ des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3/ des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- 4/ des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5/ des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6/ des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7/ des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8/ d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Tènement foncier (ou unité foncière)

Un tènement foncier (ou unité foncière) est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Le tènement foncier constitue l'unité foncière d'application du droit des sols.

Lorsque qu'un terrain privé est traversé par une voie publique, les parcelles situées de part et d'autre de cette dernière forment autant de tènements ou d'unités foncières distinctes.

Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...).

Servitudes d'utilité publique

La servitude d'utilité publique est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...).

L'ensemble de ces servitudes, annexées au P.L.U., est identifié dans une liste établie par décret (article R126-1 du Code de l'urbanisme).

.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites “ zones U” : Peuvent être classée en zone Urbaine, 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 (article R 123-5 du Code de l'urbanisme).

- La zone UA** correspond aux secteurs du centre bourg des villages et des hameaux du tissu traditionnel ancien.
- La zone UB** correspond aux secteurs d'extension récente agglomérée.
- La zone UBe** correspond aux secteurs du centre bourg ayant vocation à recevoir des équipements publics ou des installations de caractère collectif.
- La zone UX** correspond aux secteurs à vocation d'activité économique.

ZONE URBAINE UA

Il s'agit d'une zone à caractère central, d'habitat, de commerces de services où les constructions sont édifiées en ordre continu ou discontinu dense et dont il convient de préserver et de prolonger les caractéristiques. Les activités devront être compatibles avec un environnement d'habitations.

Sur les terrains concernés par les canalisations transport de gaz et les zones de dangers, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol devront faire l'objet d'une information auprès de GRT GAZ.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - 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.

1.2 - Les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes).

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

1.4 – L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;

1.5 - Le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois.

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

1.7 – Les défrichements dans les espaces boisés classés.

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

2.1 - Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

2.2 – Suite à un sinistre ayant pour conséquence la destruction en tout ou partie d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement il pourra être reconstruit un nouveau bâtiment de volume et d'emprise d'implantation identiques, sous réserve du respect de l'article 11. Zone UA.

2.3 – Le stationnement de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et dans la limite d'une par habitation.

INSTALLATIONS CLASSEES

2.4 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique. Elles devront répondre aux conditions suivantes :

- correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers;
- prévenir les nuisances et dangers de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2.5 Sont admises dans le secteur de danger grave (PEL), toute construction ou extension de constructions existantes nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public 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, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du publics susceptible d'accueillir plus de 100 personnes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

3.2 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente des risques pour la sécurité des usagers peut être interdit.

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

3.5 - Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée).

3.6 - Les terrains qui bordent :

- la R.D.113 (route des Grands Champs)
- la R.D.412 (route des Grottes, à Ronzac)
- la R.D.699 (route de Limoges à Mirambeau)
- la R.D.106 (route de Ste-Catherine au Queyroy)

doivent disposer d'un accès privatif automobile sur une voie de desserte.

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

3.8 - Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation du sol soit un accès automobile à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès conçus en sens unique pour autant que la circulation s'effectue à l'intérieur du terrain.

2 - Voirie :

3.9 - Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds

3.10 - Les voies en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules des services publics puissent manœuvrer aisément.

3.11 - L'aménagement de voies piétonnes et/ou cyclables sera demandé dès lors que l'emplacement du projet sera stratégique quant au renforcement du maillage existant et que la configuration de la parcelle le permettra.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux règlements en vigueur sur le territoire de la commune.

Eau :

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Le préfet de 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 autorisation sera mise en œuvre.

Assainissement :

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectif ou individuel et les modalités de raccordement. Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L. 111-6 du Code de l'urbanisme).

Eaux usées domestiques et industrielles :

4.2 - Conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, toute installation ou construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, et selon les prescriptions du service responsable.

4.3 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire, conformément

aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet. Les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public. Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivière ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.4 - Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés. Le rejet d'eaux industrielles ou artisanales dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

4.5 – Le branchement aux réseaux est obligatoirement réalisé pour :

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

Eaux Pluviales :

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

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

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

AUTRES RESEAUX

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.8 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.9 - Ordures ménagères : Les constructions neuves collectives à usage d'habitation ou d'activités auront l'obligation d'avoir un espace aménagé d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, notamment ceux liés à la collecte sélective des ordures ménagères, selon les prescriptions imposées par le service de la collecte et la périodicité du ramassage.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 – Sauf indication contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Cet article s'applique à la limite d'emprise des voies publiques et des chemins ruraux, voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- la continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et les clôtures avoisinantes ;
- la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée en retrait.

Il sera alors obligatoire de clore la propriété à l'alignement de la voie avec un mur.

Dispositions particulières :

6.2 - L'agrandissement d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment en respectant la marge de recul observée par l'existant.

6.3 - Les annexes pourront déroger à l'article 6.1 à condition d'être implantées en fond de parcelle dans une bande aedificandi de 5 mètres de large.

6.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 1 mètre.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, d'un minimum de 3 m.

Dispositions particulières :

7.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 1 mètre.

7.3 - L'agrandissement d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment en respectant la marge de recul observée par l'existant.

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

Non réglementée

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 mètres.

Lorsque le terrain a une pente supérieure à 10%, on mesure la hauteur d'un bâti à partir d'un axe de référence.

Cet axe est défini de la façon suivante :

1. un segment horizontal de 20 mètres maximum est tracé entre le point le plus haut et le plus bas du terrain naturel sous l'emprise du bâtiment à construire,
2. la hauteur du bâti est mesurée sur cet axe.

10.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

10.3 - Bâtiments annexes : La hauteur des bâtiments annexes aux habitations (tels que garage, abris de jardin, etc.) ne pourra excéder 4,5 m à l'égout du toit.

10.4 Dans les secteurs ELS et PEL, les constructions classées immeubles de grande hauteur sont interdites.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aspect général des constructions

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur adaptation au sol, leurs dimensions ou leur architecture, 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.

11.2 - Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu. Son implantation se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement du terrain.

Les sous-sols traités en tant que tels seront enterrés, sinon, ils seront traités comme un rez-de-chaussée avec portes d'entrées et mêmes fenêtres qu'à l'étage.

11.3 - Les constructions doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect, assurant une cohérence architecturale, un équilibre des volumes et des rapports harmonieux d'échelles et de proportions.

11.4 – Les projets d'expression architecturale :

- innovants et/ou contemporaines
- bioclimatique
- utilisant des dispositifs et/ou des matériaux prenant en compte des énergies renouvelables

sont autorisés en fonction de leur intérêt architectural et de leur degré d'intégration par rapport à l'environnement immédiat.

11.5 - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à harmoniser le projet avec le caractère architectural de la construction existante.

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

11.7 - l'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits est interdit.

11.8 - Le parement extérieur des murs des constructions à usage d'habitation sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Toitures

11.9 - Les pentes des toits doivent être inférieures à 35%.

11.10 - Les couvertures des constructions seront réalisées en tuiles "canal" ou similaire de teinte naturelle.

11.11 - La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Bâtiments annexes et garages

11.12 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris de jardin, etc. doivent être traités en cohérence avec le bâtiment principal.

Les garages et les annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural ou soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

Néanmoins pour les constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, l'utilisation d'autres matériaux pourra être admise. Les abris réalisés en bardage métallique sont interdits.

Sont admis :

- Les parements de bois sont admis, bois naturel exclusivement. Toute imitation bois est exclue,
- Les portes et portes de garages ouvrantes sans débattement extérieur sur la voie publique,
- Les portes basculantes,
- les portes et portes en bois naturel ou peint.

Clôtures

Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique :

- Les clôtures existantes sont maintenues et restaurées,
- Les clôtures en maçonnerie de pierre sont préconisées, l'emploi de parpaing nu est exclu,
- les porches doivent être conservés.

11.13 – Tant en bordure des voies et des espaces publics qu'entre les propriétés, les clôtures pourront être soit :

- de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire (l'utilisation des essences locales est préconisée), en limite séparative et fond de parcelle,
- réalisées sous forme d'un mur plein enduit ou en maçonnerie de pierre,
- réalisées sous forme d'un mur bahut inférieur à 0,80 m surmonté ou non d'une claire-voie, d'éléments métal ou de bois.

Les murs pleins ou bahuts seront réalisés en maçonnerie de pierre sur toute leur hauteur.

11.14 – La hauteur totale des clôtures hors tout ne pourra excéder :

- . 1.20 m pour les murs minimum et 2.00 m maximum
- . 0.80 m pour les murs bahuts
- . 1.80 m pour les haies

11.15 - Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures si elles existent, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés.

Elément architecture

11.16 – Les maçonneries de pierre appareillées existantes seront conservées :

- les maçonneries enduites à pierres vues,
- les enduits traditionnels naturels talochés, lissés sont préconisés.

11.17 – Les menuiseries bois, alu ou similaire sont peintes.

11.18 – Les volets des constructions existantes sont de type traditionnel (persienne ou battant).

Energie

11.19 – Les équipements et installation de production d'énergie (solaire) doivent être intégrés à l'architecture de la construction. L'emploi de panneaux photovoltaïques sont intégrés à la couverture non visibles depuis l'espace public.

Isolation thermique

11.20 – Les systèmes d'isolation thermique en parement extérieur sont admis et intégrés à l'architecture du bâtiment (enduits).

11.21 Les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage (se référer à l'annexe 1) au titre de l'article L 123-1-5-III,2° doivent être préservés. En cas de restauration, il conviendra de respecter les caractéristiques originelles (matériaux, méthode de construction...).

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Cas Général

Sauf impossibilité technique ou spatiale, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Constructions à usage d'habitation : Il est exigé au moins un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au moins un emplacement par logement.

12.3 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations et les structures végétales de qualité existantes doivent être préservées dans leur ensemble, voire renforcées. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des sujets de qualité et de taille équivalentes à terme.

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

13.3 - Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité.

13.4 - Il doit être tenu compte, dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins de façon à assurer une continuité pour tous les fonds mitoyens.

13.5 - Les plantations de haies en limites de parcelle doivent utiliser des essences mixtes. Les essences végétales doivent être adaptées à la nature des sols et issues d'une palette d'espèces locales.

13.6 Les Espaces Verts Protégés et les haies, protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme seront conservés sauf :

- dans le cas de constructions liées aux réseaux publics ou à la sécurité, de faibles dimensions, sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal,
- dans le cas où leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie, sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE URBAINE UB

Les zones UB correspondent aux zones d'extension récente, limitrophe du bâti ancien, situées dans le bourg de Mornac, ainsi que dans les hameaux.

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat qui doit assurer son rôle de prolongement du centre ancien avec un habitat résidentiel et où les constructions sont édifiées en ordre discontinu. La mixité sociale est recherchée. Le règlement de la zone doit permettre de conforter la vocation résidentielle, tout en préservant les objectifs de diversités fonctionnelles. Les activités devront être compatibles avec un environnement d'habitations.

Sur les terrains concernés par les canalisations transport de gaz et les zones de dangers, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol devront faire l'objet d'une information auprès de GRT GAZ.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1.3 - Les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou d'élevage (sauf les constructions liées à l'extension des activités existantes)

1.4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois.

1.5 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

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

1.7 – Les défrichements dans les espaces boisés classés.

1.8 – L'abattage d'arbres isolés.

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

2.1 - Suite à un sinistre ayant pour conséquence la destruction en tout ou partie d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement il pourra :

- soit être reconstruit un nouveau bâtiment de volume et d'emprise d'implantation identiques, sous réserve du respect de l'article 11 ;
- soit construit un nouveau bâtiment qui respecte toutes les règles du présent règlement.

2.2 – Le stationnement de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et dans la limite d'une par habitation.

2.3 – La zone est traversée par le passage de réseau de transport de gaz (DN200 et DN 400). Cet itinéraire est porté au document graphique du PLU.

Toute demande doit faire l'objet d'un accord auprès de l'exploitant de la canalisation (GRT Gaz – Région Centre Atlantique).

INSTALLATIONS CLASSEES

2.4 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique. Elles devront répondre aux conditions suivantes :

- correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers;
- prévenir les nuisances et dangers de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

2.5 - Les aires de jeux de sports ouvertes au public, à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des activités engendrant des nuisances et incompatibles avec le voisinage d'habitat.

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

2.7 Sont admises dans le secteur de danger grave (PEL), toute construction ou extension de constructions existantes nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public 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, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du publics susceptible d'accueillir plus de 100 personnes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4m.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou des risques pour la sécurité des usagers peut être interdit.

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

3.5- Les accès de la voie publique des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

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

3.7 - Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation du sol soit un accès automobile à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès conçus en sens unique pour autant que la circulation des véhicules s'effectue dans le terrain.

2 - Voirie :

3.8 - Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.9 - Les voies en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules des services publics puissent manœuvrer aisément.

3.10 – L'aménagement de voies piétonnes et/ou cyclables sera demandé dès lors que l'emplacement du projet sera stratégique quant au renforcement du maillage existant et que la configuration de la parcelle le permettra.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux règlements en vigueur sur le territoire de la commune.

EAU POTABLE

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

Le préfet de 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 autorisation sera mise en œuvre.

ASSAINISSEMENT**Eaux usées domestiques et industrielles**

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé) conforme aux dispositions réglementaires. La demande autorisation ou la déclaration devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, et le raccordement sera obligatoire.

Les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

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

4.4 - Le rejet d'eaux industrielles ou artisanales dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

4.5 – Le branchement aux réseaux est obligatoirement réalisé pour :

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

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

Dans ce cas, le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Autres réseaux

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.8 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs ou aux groupements d'habitation seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la réalisation des réseaux communautaires.

4.9 - Ordures ménagères : Les constructions neuves collectives à usage d'habitation ou d'activités auront l'obligation d'avoir un espace aménagé d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, notamment ceux liés à la collecte sélective des ordures ménagères selon les prescriptions arrêtés par le service communautaire.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Les constructions seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement sur rue ou de l'emprise qui s'y substitue.

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 situées à l'angle de deux voies.

6.2 - En cas de rénovation (démolition et reconstruction) d'une construction implantée à l'alignement, la nouvelle construction peut observer un alignement identique.

6.3 - L'agrandissement d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment en respectant la marge de recul observée par l'existant.

6.4- Annexes : Les annexes pourront déroger à l'article 6.1 à condition d'être implantées en fond de parcelle dans une bande aedificandi de 5 mètres de large. Les piscines non couvertes pourront déroger à cette règle.

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

7.1- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, d'un minimum de 3 m

7.2 - L'agrandissement d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment en respectant la marge de recul observée par l'existant.

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

Non réglementée

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 mètres,

Lorsque le terrain a une pente supérieure à 10%, on mesure la hauteur d'un bâti à partir d'un axe de référence.

Cet axe est défini de la façon suivante :

- un segment horizontal de 20 mètres maximum est tracé entre le point le plus haut et le plus bas du terrain naturel sous l'emprise du bâtiment à construire,
- la hauteur du bâti est mesurée sur cet axe.

10.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

10.3 - Bâtiments annexes : La hauteur absolue des bâtiments annexes aux habitations (tels que garage, abris de jardin, etc.) ne pourra excéder 4.5 m à l'égout du toit.

10.4 Dans les secteurs ELS et PEL, les constructions classées immeubles de grande hauteur sont interdites.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aspect général des constructions

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur adaptation au sol, leurs dimensions ou leur architecture, 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.

11.2 - Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu. Son implantation se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement intempestifs du terrain.

Les sous-sols traités en tant que tels seront enterrés, sinon, ils seront traités comme un rez-de-chaussée avec portes d'entrées et mêmes fenêtres qu'à l'étage.

11.3 - Les constructions doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect, assurant une cohérence architecturale, un équilibre des volumes et des rapports harmonieux d'échelles et de proportions.

11.4 – Les projets d'expression architecturale :

- innovants et/ou contemporaines
- bioclimatique
- utilisant des dispositifs et/ou des matériaux prenant en compte des énergies renouvelables

sont autorisés en fonction de leur intérêt architectural et de leur degré d'intégration par rapport à l'environnement immédiat. Ils peuvent déroger aux articles suivants.

11.5 - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à harmoniser le projet avec le caractère architectural de la construction existante.

11.6 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits est interdit pour les constructions et clôtures.

Constructions à usage d'habitation

11.7 - Les pentes des toits doivent être inférieures ou égales à 35%,

- Les toitures terrasses sont admises en totalité ou partiellement.
- Les couvertures des constructions seront réalisées en tuiles "canal" ou similaire de teinte naturelle.

11.8 - Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Constructions à usage d'activités et d'équipements publics

11.9 – Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile « canal » ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants (il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée). Les pentes des toits doivent être inférieures à 35%.

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

11.11 – Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

11.12 - La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Bâtiments annexes et garages

11.13 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris de jardin, etc. doivent être traités en cohérence avec le bâtiment principal.

Les garages et les annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural ou soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

Néanmoins pour les constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, l'utilisation d'autres matériaux pourra être admise (bois naturel, peints ou teintés sombre). Les abris réalisés en bardage métallique sont interdits.

Clôtures

Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

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

11.15 – Tant en bordure des voies et des espaces publics qu'entre les propriétés, les clôtures pourront être soit :

- de type végétal doublé d'un grillage si nécessaire (l'utilisation des essences locales est préconisée),
- réalisées sous forme d'un mur plein
- réalisées sous forme d'un mur bahut inférieur à 0,80 m surmonté ou non d'une claire-voie, d'éléments métal ou de bois,

Les murs pleins ou bahuts seront réalisés en maçonnerie de pierre ou autres enduites sur toute leur hauteur.

11.16 – La hauteur totale des clôtures hors tout ne pourra excéder :
- 1.50 m le long des voies et espaces publics
- 1.80 m le long des limites de propriétés.

11.17 - Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures si elles existent, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés.

11.18 - Les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage (se référer à l'annexe 1) au titre de l'article L 123-1-5-III,2° doivent être préservés. En cas de restauration, il conviendra de respecter les caractéristiques originelles (matériaux, méthode de construction...).

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Cas Général

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

12.2 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé au moins un emplacement par logement.

12.3 – Dans les opérations d'aménagement d'ensemble

- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées,
- il est demandé une place supplémentaire de stationnement par tranche de 3 logements pour l'accueil des visiteurs.

12.4 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les terrains d'assiette de chaque opération doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés (espace de pleine terre) à raison d'au moins 20% de la superficie.

13.2 - Les plantations et les structures végétales existantes de qualité doivent être préservées dans leur ensemble, voire renforcées. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des sujets de qualité et de taille équivalentes à terme.

13.3 - Il est recommandé que toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, soient faites d'essences locales, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

13.3bis - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

13.4 - Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité.
Les plantations nouvelles doivent faire l'objet d'un avant projet d'espaces verts qui doit être produit au permis de construire.

13.5 - Il doit être tenu compte, dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins de façon à assurer une continuité pour tous les fonds mitoyens.

13.5- Les plantations de haies en limites de parcelle doivent utiliser des essences mixtes. Les essences végétales doivent être adaptées à la nature des sols et issues d'une palette d'espèces locales.

13.6 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces plantés (pelouses, arbustes, arbres) ou en jardin.

13.7 Les Espaces Verts Protégés et les haies, protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme seront conservés sauf :

- dans le cas de constructions liées aux réseaux publics ou à la sécurité, de faibles dimensions, sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal,
- dans le cas ou leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie, sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE URBAINE UBe

La zone Ube correspond aux zones du centre bourg réservées à l'accueil des aménagements publics urbains et aux équipements publics communaux, d'intérêt général ou collectif.

Il s'agit de zones qui n'ont pas vocation à recevoir de l'habitat à l'exception des logements de fonction attachés aux équipements ou au gardiennage.

Sur les terrains concernés par les canalisations transport de gaz et les zones de dangers, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol devront faire l'objet d'une information auprès de GRT GAZ.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UBe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1.3 - Les occupations du sol destinées à l'habitat, sauf le logement de fonction ou de gardiennage pour autant qu'elles soient intégrées à la construction principale, ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou d'élevage (sauf les constructions liées à l'extension des activités existantes)

1.4 - le stationnement des caravanes isolées pendant plus de 3 mois. Le stationnement à l'air libre de caravanes isolées.

1.5 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

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

ARTICLE UBe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Suite à un sinistre, ayant pour conséquence la destruction en tout ou partie d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement il pourra :

- soit être reconstruit un nouveau bâtiment de volume et d'emprise d'implantation identiques, sous réserve du respect de l'article 11;
- soit construit un nouveau bâtiment qui respecte toutes les règles du présent règlement.

2.2 - Les coupes ou d'abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.

INSTALLATIONS CLASSEES

Sans objet

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

2.3 - Les aires de jeux de sports de stationnement public ouverts au public.

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBe 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4m.

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou des risques pour la sécurité des usagers peut être interdit.

3.4 - Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé).

2 - Voirie :

3.5 - Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.6 - Les voies en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules des services publics puissent manœuvrer aisément.

3.7 – L'aménagement de voies piétonnes et/ou cyclables sera demandé dès lors que l'emplacement du projet sera stratégique quant au renforcement du maillage existant et que la configuration de la parcelle le permettra.

ARTICLE UBe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux règlements en vigueur sur le territoire de la commune.

EAU POTABLE

4.1 - Toute construction, tout local pouvant servir de jour ou de nuit doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Le préfet de 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 autorisation sera mise en œuvre.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et en respectant ses caractéristiques.

4.3 – Le branchement aux réseaux est obligatoirement réalisé pour :

- toute construction ou installation nouvelle
- la réhabilitation d'un immeuble existant

Eaux pluviales

4.4 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature des sols ou la disposition des lieux ne permettent pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Dans ce cas, le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Autres réseaux

4.5 - Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements doivent être également souterrains.

ARTICLE UBe 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UBe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UBe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, d'un minimum de 3 m.

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

Non réglementée

ARTICLE UBe 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UBe 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.4 Dans les secteurs ELS et PEL, les constructions classées immeubles de grande hauteur sont interdites.

ARTICLE UBe 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aspect général des constructions

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur adaptation au sol, leurs dimensions ou leur architecture, 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.

11.2 - Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu. Son implantation se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement intempestifs du terrain.

11.3 - Les constructions doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect, assurant une cohérence architecturale, un équilibre des volumes et des rapports harmonieux d'échelles et de proportions.

11.4 – Les projets d'expression architecturale contemporaine :

- Conceptions innovantes
 - Utilisation de dispositifs et/ou de matériaux adaptés à la prise en compte d'énergies renouvelables
 - Intégration de l'architecture bioclimatique
- sont autorisés en fonction de leur intérêt architectural et de leur degré d'intégration par rapport à l'environnement immédiat.

11.5 - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à harmoniser le projet avec le caractère architectural de la construction existante.

11.6 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits est interdit pour les constructions et clôtures.

Constructions à usage d'activités et d'équipements publics

11.7 - Sont admis tous types de matériaux à condition qu'ils s'inscrivent dans une composition architecturale de qualité.

11.8 - Les toitures des constructions peuvent être réalisées par un toit terrasse masqué par un acrotère.

11.9 - Les couvertures des constructions pourront être réalisées en bac acier non brillantes ou peintes sombre.

Clôtures

Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

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

11.11 – Tant en bordure des voies et des espaces publics qu'entre les propriétés, les clôtures pourront être soit :

- de type végétal doublé d'un grillage si nécessaire (l'utilisation des essences locales est préconisée),
- réalisées sous forme d'un mur plein
- réalisées sous forme d'un mur bahut inférieur à 0,80 m surmonté ou non d'une claire-voie, d'éléments métal ou de bois,

Les murs pleins ou bahuts seront réalisés en maçonnerie de pierre ou autres enduites sur toute leur hauteur.

11.12 – La hauteur totale des clôtures hors tout ne pourra excéder :

- 1.50 m le long des voies et espaces publiques
- 2 m le long des limites de propriétés.

11.13 - Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures ou à la construction.

11.14 - Les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage (se référer à l'annexe 1) au titre de l'article L 123-1-5-III,2° doivent être préservés. En cas de restauration, il conviendra de respecter les caractéristiques originelles (matériaux, méthode de construction...).

ARTICLE UBe 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Cas Général

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur la parcelle ou dans le domaine public.

12.2 – Dans les opérations d'aménagement d'ensemble :

- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs sans gêner la circulation automobile et piétonne.

ARTICLE UBe 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations et les structures végétales existantes de qualité doivent être préservées dans leur ensemble, voire renforcées. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des sujets de qualité et de taille équivalentes à terme.

13.2 - Une proportion d'espaces verts sera retenue en fonction de la nature du projet, du contexte d'implantation et de la nature des sols.

En cas d'imperméabilisation du sol, des solutions de résorption devront être prévues sur le terrain d'assiette.

13.3 - Il est recommandé que toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, soient faites d'essences locales, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

13.4 - Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal. Les plantations nouvelles doivent faire l'objet d'un avant projet d'espaces verts qui doit être produit au permis de construire.

13.5 - Les plantations de haies en limites de parcelle doivent utiliser des essences mixtes. Les essences végétales doivent être adaptées à la nature des sols et issues d'une palette d'espèces locales.

13.6 Les Espaces Verts Protégés et les haies, protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme seront conservés sauf :

- dans le cas de constructions liées aux réseaux publics ou à la sécurité, de faibles dimensions, sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal,
- dans le cas où leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie, sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE URBAINE UX

Cette zone a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques : artisanales, commerciales, industrielles, et tertiaires.

Elles se situent

- le long de la Route de La Braconne : zone d'activités de la SEM de la Braconne, PLU + C.C SEM.
- aux abords de la RD 941 à l'entrée du hameau les Favrauds,
- au croisement des RD113 et RD699, au sud-est de Mornac, secteur de Chabasse.

Sur les terrains concernés par les canalisations transport de gaz et les zones de dangers, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol devront faire l'objet d'une information auprès de GRT GAZ.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier à l'exception :
- des constructions liées à l'extension des activités existantes).

1.2 - Les constructions à usage d'habitation excepté les logements de fonction.

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

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

2.1 - Suite à un sinistre ayant pour conséquence la destruction en tout ou partie d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement il pourra être reconstruit un nouveau bâtiment de volume et d'emprise d'implantation identiques, sous réserve du respect de l'article 11.

2.2 - Toute construction à condition qu'elle abrite une activité commerciale, artisanale ou industrielle ou de bureau, de formation.

2.3 – L'hébergement hôtelier ou assimilé, et les services qui l'accompagnent, le logement de fonction des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain.

2.4 – Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension des installations existantes, à condition :

- que leur localisation et leur taille notamment, elles n'entraînent pour le voisinage, actuel ou futur, aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens ;
- qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone ;
- que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (ou projetées).

2.5 Sont admises dans le secteur de danger grave (PEL), toute construction ou extension de constructions existantes nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à l'habitat (logement de fonction), aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public 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, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 6 m.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

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

3.4 - Les accès de la voie publique : des batteries de garages, des parcs de stationnement, doivent être regroupés.

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

3.6 - Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation du sol soit un accès automobile à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès conçus en sens unique.

2 - Voirie :

3.7 - Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.8 - Les voies en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics ou sur des aires de manœuvre aménagées.

3.9 - Des conditions particulières pourront toutefois 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.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

M. Le Préfet de La Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et en respectant ses caractéristiques.

4.3- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

4.4 - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé) conforme aux dispositions réglementaires. La demande d'autorisation ou la déclaration devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. 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.

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

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

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

AUTRES RESEAUX

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.8 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

4.9 - Déchets industriels banaux

Les constructions neuves d'activités auront l'obligation d'avoir un espace aménagé d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, notamment ceux liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions neuves seront implantées :

- en retrait de 15m minimum de la limite de l'emprise publique le long de la Route de La Braconne,
- en retrait de 10m minimum de la limite de l'emprise publique pour les autres voies.

6.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres.

6.3 - L'agrandissement d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment en respectant la marge de recul observée par l'existant.

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

7.1 – En limite de zone, les constructions devront être implantées en retrait de 10m minimum des limites séparatives.

Sur les autres limites séparatives, les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à 4 mètres minimum des limites séparatives.

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

7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la Surface de plancher de la construction n'excède pas 20 m² pourront être implantés à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

7.4 - L'agrandissement d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment en respectant la marge de recul observée par l'existant.

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

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m et respecter les contraintes minimales visant à assurer la défense incendie des constructions.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

9.1 - Il n'est pas fixé un coefficient d'emprise au sol des bâtiments.

9.2 – L'imperméabilisation des sols ne doit pas excéder 70% de la surface de la parcelle.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue maximale d'une construction ne doit pas excéder 15 m mesurés du sol naturel à l'égout des toitures.

Lorsque le terrain a une pente supérieure à 10%, on mesure la hauteur d'un bâti à partir d'un axe de référence.

Cet axe est défini de la façon suivante :

- un segment horizontal de 20 mètres maximum est tracé entre le point le plus haut et le plus bas du terrain naturel sous l'emprise du bâtiment à construire,
- la hauteur du bâti est mesurée sur cet axe.

10.2 - Les dispositifs techniques sont autorisés sur le toit, à condition que leur impact visuel soit traité (réalisation d'un acrotère de 0,5 à 1m de hauteur sur tout le pourtour du bâtiment par exemple) ou qu'ils constituent un élément de différenciation architecturale de qualité (formes, peinture, revêtement). Ces dispositifs doivent être regroupés, sauf impossibilité technique.

10.3 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette hauteur :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée par exemple).

10.4 Dans les secteurs ELS et PEL, les constructions classées immeubles de grande hauteur sont interdites.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur adaptation au sol, leurs dimensions ou leur architecture, 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. Néanmoins la nature hétérogène des implantations demeure une caractéristique de la zone et doit être conservée.

11.2 - Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu. Son implantation se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement intempestifs du terrain.

11.3 - Les constructions doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect, assurant une cohérence architecturale, un équilibre des volumes et des rapports harmonieux d'échelles et de proportions.

11.4 – Les projets d'expression architecturale contemporaine :

- conceptions innovantes
- utilisation de dispositifs et/ou de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables
- intégration de l'architecture bioclimatique

sont autorisés en fonction de leur intérêt architectural et de leur degré d'intégration par rapport à l'environnement immédiat.

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

11.6- En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à harmoniser le projet avec le caractère architectural de la construction existante.

Matériaux

11.7 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire.

11.8 - L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits est interdit.

11.9 – Les bardages en tôle, matières plastiques et dérivés de ciment, le bois, le métal et le béton brut sont admis s'ils s'inscrivent dans une composition architecturale de qualité.

Toitures et couvertures

11.10 - Les toitures des constructions peuvent être réalisées

- soit en tuiles
- soit par un toit terrasse masqué par un acrotère. La pente du toit devra être inférieure à 10 %.

11.11 - Les couvertures des constructions pourront être réalisées en bac acier.

11.12 – Les teintes vives (blanc et autres) et présentant des brillances sont interdites en grandes surfaces. Les teintes sombres (brun, gris ...) doivent être utilisées.

Bâtiments annexes

11.13 - Les bâtiments annexes au bâtiment principal seront soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Façades

11.14 - La façade des bâtiments constituant le premier front bâti visible depuis les emprises publiques devra être architecturée.

11.15 - L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes.

11.16 - La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade (5%).

Clôtures

Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Elles ne devront pas être ancrées dans le sol afin de laisser libre le ruissellement des eaux de pluie et le passage de la faune résidente.

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

11.17 - Les clôtures devront présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone : grillage doublé ou non de haies vives d'essences forestières compatibles avec l'environnement végétal existant.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

12.2 - Les aires de stationnement ne peuvent présenter au plus que 2 accès sur les voies publiques. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement de fonction.

Pour les locaux à usage administratif, tertiaire et de bureaux : 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher.

Pour les commerces : il n'est pas imposé de places de stationnement pour les surfaces de vente inférieures à 100m². Au-delà, il est exigé 2 places pour 100m² de surface commerciale.

Pour les autres équipements :

- Stations-services : 12 places de stationnement par station-service.

- Pour les restaurants : 1 place pour 2 couverts
+ 2 places par tranche de 40m² de surfaces annexes
- Pour les hôtels et hébergements : 1 place par chambre ou par unité résidentielle
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, pour les entrepôts et autres bâtiments requérant du stockage et de la manutention, les établissements doivent disposer, en dehors des voies publiques, des dégagements suffisants pour permettre l'aménagement d'aires de stationnement permanentes pour les véhicules de transport des entreprises, de leur personnel, de la clientèle, et des aires d'évolution et de travail nécessaires aux chargements et aux déchargements.
- Les réserves pour stationnement ainsi créées doivent être disposées à l'intérieur des parcelles de façon à y aménager des aires d'évolution ne présentant qu'un nombre limité d'accès sur la voie publique ou même un seul accès si les nécessités de circulation et de stationnement le justifient.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les terrains d'assiette de chaque opération doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés (espace de pleine terre) à raison d'au moins 10% de la superficie.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures, les dépôts et décharges, ainsi que les parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000m².

Les espèces endémiques du département doivent être privilégiées.

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

13.4 - Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait par rapport aux voies, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

13.5 - Les plantations et les structures végétales existantes de qualité doivent être préservées dans leur ensemble, voire renforcées. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des sujets de qualité et de taille équivalentes à terme.

13.6 - Tout projet devra comporter un relevé des plantations existantes et devra indiquer les mesures prises pour en assurer la conservation ou si cette dernière s'avérait impossible, le remplacement. Les dossiers de permis de construire devront comporter le projet complet des plantations prévues.

13.7 - Pour les lots industriels livrés déjà boisés, le boisement devra être maintenu dans tous les espaces libres de construction. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un projet de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses des parties minérales.

13.8 - Les essences végétales doivent être adaptées à la nature des sols et issues d'une palette d'espèces compatibles avec l'environnement végétal ou boisé existant.

13.9 Les Espaces Verts Protégés et les haies, protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme seront conservés sauf :

- dans le cas de constructions liées aux réseaux publics ou à la sécurité, de faibles dimensions, sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal,

- dans le cas où leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie, sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites “ zones AU ”. Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R 123-6 du Code de l'urbanisme).

Les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation selon les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en annexe du PLU.

L'OAP de la zone 1AU « Le Petit Mairat » sera appréciée comme un projet d'ensemble, conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

ZONE 1AU

La zone 1AU, à urbaniser, affectée principalement à l'habitat. La mise en place d'un projet d'aménagement de ces terrains permettra de maîtriser le projet dans son ensemble et d'ouvrir ces terrains à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisé sous les dispositions opérationnelles d'une ZAC, d'un lotissement ou d'un

Sur les terrains concernés par les canalisations transport de gaz et les zones de dangers, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol devront faire l'objet d'une information auprès de GRT GAZ.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - 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.

1.2 - Les constructions industrielles, à usage agricole, d'élevage ou forestier.

1.3 - les opérations d'aménagement d'ensemble qui ne seraient pas compatibles avec les “Orientations d'aménagement et de programmation” (OAP).

1.4 - Les constructions isolées à usage d'habitation et toutes constructions qui ne seraient pas intégrées à un schéma global de la zone permettant son aménagement cohérent.

1.5 - Les lotissements à usage d'activités.

1.6 - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules hors d'usage et les dépôts de déchets de toute nature.

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

1.8 - Le stationnement à l'air libre de caravanes isolées, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, ainsi que le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.

1.9 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

1.10 - Les défrichements dans les espaces boisés classés.

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

2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes : lotissement, groupes d'habitations ou autres opérations à vocation d'habitat, peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et qu'elles soient réalisées d'un seul tenant et porter sur l'intégralité de la zone.

2.2 - Les aires de jeux de sports ouvertes au public, à l'exception de celles utilisées pour pratiquer des activités engendrant des nuisances et incompatibles avec le voisinage d'habitat.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à un usage autorisé dans la zone.

2.4 Sont admises dans le secteur de danger grave (PEL), toute construction ou extension de constructions existantes nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à l'habitat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du public 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, à l'artisanat, au commerce à condition de ne pas être des établissements recevant du publics susceptible d'accueillir plus de 100 personnes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - L'accès aux parcelles faisant l'objet d'une opération d'aménagement doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies et la protection civile. L'emprise minimale sera appréciée au regard de ces exigences et de l'importance de l'opération.

Une construction pourra être refusée si l'accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.3 - Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée).

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

3.4 - Les accès à la voie publique des batteries de garage, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitation, doivent être regroupés sauf en cas d'impossibilité technique, sécuritaire contraire dans l'orientation d'aménagement de la zone.

2 - Voirie :

3.5 - Les voies nouvelles principales devront suivre la topologie naturelle du terrain.

3.6 – Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à l'usage qu'elles devront supporter et notamment à l'usage des services publics (secours incendie, collecte des ordures ménagères...). Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies privées communes créées, ouvertes ou non à la circulation automobile publique, doivent elles aussi répondre à ces exigences.

3.7 – Les opérations d'aménagement d'ensemble seront desservies par un maillage de voiries raccordées au réseau primaire ou secondaire.

3.8 - Les voies en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules des services publics puissent manœuvrer aisément.

3.9 – L'aménagement de voies piétonnes et/ou cyclables sera demandé dès lors que l'emplacement du projet sera stratégique quant au renforcement du maillage existant et que la configuration de la parcelle le permettra.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux règlements en vigueur sur le territoire de la commune.

EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Le préfet de 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 autorisation sera mise en œuvre.

ASSAINISSEMENT**Eaux usées domestiques et industrielles**

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé) conforme aux dispositions réglementaires. La demande d'autorisation ou la déclaration devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. 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.

Les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

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

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

4.5 – Le branchement aux réseaux est obligatoirement réalisé pour :

- toute construction à usage d'habitation, de bureaux et activités ou installation nouvelle
- la réhabilitation d'un immeuble existant
- les lotissements ou ensembles collectifs

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

AUTRES RESEAUX : ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELE DISTRIBUTEUR, ECLAIRAGE PUBLIC

4.7- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.8 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande d'actes d'urbanismes.

4.9 - Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation auront l'obligation d'avoir un espace aménagé d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs, notamment ceux liés à la collecte sélective des ordures ménagères et validées par le service gestionnaire du ramassage.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement sur rue ou de l'emprise qui s'y substitue dans une bande constructible comprise entre 5 m et 25 m.

6.2 – A l'intérieur d'une opération d'aménagement, les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées ou la limite d'emprise qui s'y substitue :

- soit strictement à l'alignement,
- soit en retrait de 5 m.

L'OAP de la zone 1AU « Le Petit Mairat » sera appréciée comme un projet d'ensemble, conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, et dérogera donc à cette règle.

6.3 - 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.

6.4 - L'implantation des constructions est libre dans le cas de voies réservées à un usage piéton ou cycliste d'une emprise inférieure à trois mètres (3,00 m).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimum en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le terrain a une pente supérieure à 10%, on mesure la hauteur d'un bâti à partir d'un axe de référence.

Cet axe est défini de la façon suivante :

- un segment horizontal de 20 mètres maximum est tracé entre le point le plus haut et le plus bas du terrain naturel sous l'emprise du bâtiment à construire,
- la hauteur du bâti est mesurée sur cet axe.

10.1 – La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture,

10.2 - La hauteur des bâtiments annexes aux habitations (tels que garage, abris de jardin, etc.) ne pourra excéder 4.5 m à l'égout de toiture.

10.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

10.4 Dans les secteurs ELS et PEL, les constructions classées immeubles de grande hauteur sont interdites.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur adaptation au sol, leurs dimensions ou leur architecture, 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.

11.2 - Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu. Son implantation se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement intempestifs du terrain.

Les sous-sols traités en tant que tels seront enterrés, sinon, ils seront traités comme un rez-de-chaussée avec portes d'entrées et mêmes fenêtres qu'à l'étage.

11.3 - Les constructions doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect, assurant une cohérence architecturale, un équilibre des volumes et des rapports harmonieux d'échelles et de proportions.

11.4 – Les projets d'expression architecturale contemporaine :

- conceptions innovantes
- utilisation de dispositifs et/ou de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables

- intégration de l'architecture bioclimatique

sont autorisés en fonction de leur intérêt architectural et de leur degré d'intégration par rapport à l'environnement immédiat.

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

11.6 - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à harmoniser le projet avec le caractère architectural de la construction existante.

MATERIAUX

11.7 – Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire.

11.8 - L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit pour les constructions et clôtures.

HABITATIONS

11.9 - les pentes des toits seront d'inclinaison identique ou inférieure à 35 %.

- les toitures en terrasse sont admises partiellement ou en totalité.

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

11.11 – Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Bâtiments annexes

11.12- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris de jardin, etc. doivent être traités en cohérence avec le bâtiment principal.

Les garages et les annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural ou soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

Néanmoins pour les constructions annexes de moins de 20 m² de Surface de plancher de la construction, l'utilisation d'autres matériaux pourra être admise. Les abris réalisés en bardage métallique sont interdits.

Clôtures

Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

11.13 – Tant en bordure des voies et des espaces publics qu'entre les propriétés, les clôtures pourront être soit :

- de type végétal, doublées d'un grillage si nécessaire (l'utilisation des essences locales est préconisée),

- réalisées sous forme d'un mur plein

- réalisées sous forme d'un mur bahut inférieur à 0,80 m surmonté ou non d'une claire-voie, d'éléments métal ou de bois.

- Les clôtures en grillage simple sont exclues.

Les murs pleins ou bahuts seront réalisés en maçonnerie de pierre ou autres enduites sur toute leur hauteur.

11.14 – La hauteur totale des clôtures hors tout ne pourra excéder :

- . 1.20 m pour les murs
- . 0.80 m pour les murs bahuts
- . 1.80 m pour les haies

11.15 - Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures si elles existent, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Cas Général

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

12.2 – Dans les opérations d'aménagement d'ensemble :

- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

- il est exigé deux emplacements par logement à répartir dans l'opération, s'ils ne sont pas intégrés à l'habitation.

- il est demandé une place supplémentaire de stationnement par tranche de 3 logements.

12.3 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les terrains d'assiette de chaque opération doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés (espace de pleine terre) à raison d'au moins 10% de la superficie.

13.2 - Les plantations et les structures végétales existantes de qualité doivent être préservées dans leur ensemble, voire renforcées. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des sujets de qualité et de taille équivalentes à terme.

Les végétaux remarquables doivent être préservés.

13.3 - Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal. Les plantations nouvelles doivent faire l'objet d'un avant-projet d'espaces verts qui doit être produit à la demande d'actes d'urbanismes.

13.4 - Les plantations de haies en limites de parcelle doivent utiliser des essences mixtes. Les essences végétales doivent être adaptées à la nature des sols et issues d'une palette d'espèces locales.

13.5 - Il doit être tenu compte, dans la mesure du possible, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins de façon à assurer une continuité pour tous les fonds mitoyens.

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

13.7 - Selon le gabarit de la voirie, les surfaces réservées au stationnement longitudinal doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places suivant les modalités ci-dessous :

- ≤ 10 m : arbres à petit développement (arbres fruitiers)
- > 10 m : arbres à moyen développement (palette d'espèces locales selon les secteurs identifiés).

13.8 Les Espaces Verts Protégés et les haies, protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme seront conservés sauf :

- dans le cas de constructions liées aux réseaux publics ou à la sécurité, de faibles dimensions, sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal,
- dans le cas où leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie, sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

13.9 - Dans les groupes d'habitations ou lotissements :

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et comporter une aire de jeux accessible par les enfants dans de bonnes conditions de sécurité.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières sont dites “ zones N”. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 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 leur caractère d'espaces naturels.

Sont intégrés aux zones N :

- Les espaces boisés classés
- Les espaces boisés protégés

ZONE N

La zone naturelle N, correspond en grande partie aux espaces qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

Il s'agit d'une zone naturelle protégée qui concerne notamment les massifs boisés, renforcés pour partie par une protection en espaces boisés classés, de Bois Blanc et de la Braconne.

Elle concerne également des secteurs définis autour ou à l'intérieur des zones bâties qui doivent être préservés de l'urbanisation afin de protéger l'environnement ou de sauvegarder des vues.

Sur les terrains concernés par les canalisations transport de gaz et les zones de dangers, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol devront faire l'objet d'une information auprès de GRT GAZ.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Toutes les constructions, installations et utilisations du sol nouvelles, sauf celles visées à l'article N 2.

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

1.3 – Les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux, de déchets de toute nature

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

2.1 - les petits ouvrages destinés à l'activité agricole (stations de pompage, constructions légères pour l'abri des animaux...) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

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

2.3 – Les constructions à usage d’habitation et leurs annexes dès lors qu’elles ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans les conditions suivantes :

- L’extension d’un bâtiment d’habitation, en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder 40 % d’emprise au sol supplémentaire au regard de l’emprise de la construction principale constatée à la date d’approbation du présent PLU, et ne peut excéder 60m² d’emprise supplémentaire.
- Dans les autres cas, les annexes, désignant des constructions détachées de la construction principale, n’excéderont pas 40 m² d’emprise au sol totale, créée en une ou plusieurs fois, et devront être implantées à moins de 20 mètres des limites d’emprise de la construction principale existante.
- Les piscines, qui sont à distinguer des autres annexes, sont tolérées dès lors que la taille du bassin n’excède pas 40 m² ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

3.1 – Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau : Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux règlements en vigueur sur le territoire de la commune.

EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d’habitation, de bâtiment existant et d’une manière générale ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l’agrément doit être alimenté en eau potable.

Le préfet de 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 autorisation sera mise en œuvre.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé) conforme aux dispositions réglementaires. La demande d'autorisation ou la déclaration devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, et le raccordement sera obligatoire.

Les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

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

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau.

Le rejet d'eaux industrielles ou artisanales dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement autorisés seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

Dans ce cas, le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

AUTRES RESEAUX

4.6 - Pour toute construction ou installation, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 Les constructions, extensions de constructions et les annexes devront être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de 5 mètres minimum.

6.2 - L'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment en respectant la marge de recul observée par l'existant.

6.3 Les dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquant dans bande de 100 mètres depuis l'axe de la RN 141.

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

7.1 Les constructions, extensions de constructions et les annexes devront s'implanter en limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

7.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé.

7.3 - L'agrandissement d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment en respectant la marge de recul observée par l'existant dans la limite autorisée.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

10.1 – La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres.

10.2 – La hauteur des annexes est limitée à 4,50 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Aspect général des constructions

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur adaptation au sol, leurs dimensions ou leur architecture, 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.

11.2 - Les constructions doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect, assurant une cohérence architecturale, un équilibre des volumes et des rapports harmonieux d'échelles et de proportions.

11.3 - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à harmoniser le projet avec le caractère architectural de la construction existante.

11.4 - l'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Clôtures

11.5 - Les clôtures devront être réalisées par des haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, et présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone.

Les clôtures grillagées sont autorisées lorsqu'elles sont justifiées par une nécessité de protection des cultures ou de l'élevage.

11.6 - Si une clôture est établie en bordure des voies ou en limite séparative, celle-ci ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 m, sauf nécessité particulière de protection.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations et les structures végétales existantes de qualité doivent être préservées dans leur ensemble, voire renforcées. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des sujets de qualité et de taille équivalentes à terme.

Les EBC sont soumis aux dispositifs des articles R130-1 et 5 du code de l'urbanisme.

13.2 Les Espaces Verts Protégés et les haies, protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme seront conservés sauf :

- dans le cas de constructions liées aux réseaux publics ou à la sécurité, de faibles dimensions, sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal,
- dans le cas où leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie, sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Conformément à l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme, "Les zones agricoles sont dites "zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A..".

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles.

Des zones AP « zones agricoles protégées » ont les mêmes caractéristiques que les zones A. Elles ont pour vocation à consolider les territoires agricoles de la Commune et de conforter les exploitations et leur diversité.

Les zones AP sont indispensables à la préservation des paysages, des corridors de biodiversité (TVB) à la protection rapprochée des espaces naturels (N) et de la proximité des zones urbaines. Elles sont inconstructibles.

ZONE A

Zone de richesse économique naturelle réservée à l'activité agricole et aux exploitations

Sur les terrains concernés par les canalisations transport de gaz et les zones de dangers, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol devront faire l'objet d'une information auprès de GRT GAZ.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Sont interdites toutes constructions, et installations qui, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espace naturels et des paysages.

1.2 - Sont interdites toutes les constructions ou installations non nécessaires à une activité agricole à l'exception des constructions techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité

foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et de celles autorisées à l'article A2,

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

2.1 – Les constructions et bâtiments liés à l'activité agricole, y compris ceux destinés aux logements des exploitations à condition qu'ils s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.

2.2 Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-12-2 du code de l'urbanisme, à des fins d'activités nouvelles ou de développement touristique (habitat, hébergement hôtelier, artisanat) compatibles avec l'environnement naturel et rural et sans porter atteinte à l'économie des exploitations.

2.3 – Les constructions nécessaires à une activité agricole doivent être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation, excepté :

- les petits ouvrages destinés à l'activité agricole (stations de pompage, constructions légères pour l'abri des animaux...)

Leur bonne intégration dans l'environnement doit être garantie.

2.4 Les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans les conditions suivantes :

- L'extension d'un bâtiment d'habitation, en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder 40 % d'emprise au sol supplémentaire au regard de l'emprise de la construction principale constatée à la date d'approbation du présent PLU, et atteindre plus de 60 m² d'emprise supplémentaire. Pourront toutefois faire l'objet d'une extension en continu maximum de 25m², nonobstant le pourcentage ci-dessus, les constructions de moins de 25m² d'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU et devenue habitation suite à un changement de destination dans le cadre de l'article L123-1-5 du code l'urbanisme

- Dans les autres cas, les annexes, désignant des constructions détachées de la construction principale, n'excéderont pas 40 m² d'emprise au sol totale, créée en une ou plusieurs fois, et devront être implantées à moins de 20 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.

- Les piscines, qui sont à distinguer des autres annexes, sont tolérées dès lors que la taille du bassin n'excède pas 40 m²;

2.5 - Les coupes ou abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.

2.6 - Suite à un sinistre, ayant pour conséquence la destruction en tout ou partie d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement il pourra :

- soit être reconstruit un nouveau bâtiment de volume et d'emprise d'implantation identiques, sous réserve du respect de l'article 11,
- soit construit un nouveau bâtiment qui respecte toutes les règles du présent règlement.

2.7 Sont admises dans le secteur de danger grave (PEL), à condition de ne pas être des établissements recevant du public des catégories 1 à 3 :

- toute construction ou extension de constructions existantes nécessaires au service public,
- les extensions d'un bâtiment d'habitation dans les limites définies à l'article 2.4 ci-dessus,
- les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5-II 6° du code de l'urbanisme à des fins d'activités nouvelles ou de développement touristique (hébergement, artisanat, habitat) sans porter atteinte à l'économie des exploitations.

Sont admises dans les secteurs de danger très grave (ELS), à condition de ne pas être des établissements recevant du publics susceptible d'accueillir plus de 100 personnes :

- toute construction ou extension de constructions existantes nécessaires au service public,
- les extensions d'un bâtiment d'habitation dans les limites définies à l'article 2.4 ci-dessus,
- les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU repérés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5-II 6° du code de l'urbanisme à des fins d'activités nouvelles ou de développement touristique (hébergement, artisanat, habitat) sans porter atteinte à l'économie des exploitations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente des risques pour la sécurité des usagers peut être interdit.

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

Voirie :

3.5 - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou ensemble de constructions qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux règlements en vigueur sur le territoire de la commune.

EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Le préfet de 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 autorisation sera mise en œuvre.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, et en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé) conforme aux dispositions réglementaires. La demande d'autorisation ou la déclaration devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, et le raccordement sera obligatoire.

Les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

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

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau.

Le rejet d'eaux industrielles ou artisanales dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

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

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement.

Les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants:

* chemins ruraux et voies communales : 10 mètres au moins par rapport à l'alignement.

* routes départementales et nationales : 30 mètres au moins par rapport à l'alignement.

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

* les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

* la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, au minimum de 5 m.

7.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 - L'agrandissement d'une construction dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment en respectant la marge de recul observée par l'existant.

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

8.1 - Sauf indication plus contraignante, procédant de motifs de sécurité et de salubrité, (ex : installations classées) la distance minimale entre deux constructions implantées sur une même parcelle ne pourra être inférieure à 5 m.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres, ~~soit pour les constructions à usage d'habitation : R + 1 niveau.~~

La hauteur des constructions à caractère agricole ne doit pas excéder 10 m.

Lorsque le terrain a une pente supérieure à 10%, on mesure la hauteur d'un bâti à partir d'un axe de référence.

Cet axe est défini de la façon suivante :

- un segment horizontal de 20 mètres maximum est tracé entre le point le plus haut et le plus bas du terrain naturel sous l'emprise du bâtiment à construire,
- la hauteur du bâti est mesurée sur cet axe.

10.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

10.3 - Bâtiments annexes

La hauteur des bâtiments annexes aux habitations autorisée sur la zone (tels que garage, abris de jardin, etc.) ne pourra excéder 4.5 m à l'égout de toiture.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leur adaptation au sol, leurs dimensions ou leur architecture, 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.

11.2 - Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu. Son implantation se fera en évitant tout tumulus, levée de terre et bouleversement intempestifs du terrain.

Les sous-sols traités en tant que tels seront enterrés, sinon, ils seront traités comme un rez-de-chaussée avec portes d'entrées et mêmes fenêtres qu'à l'étage.

11.3 - Les constructions doivent présenter une simplicité et une unité d'aspect, assurant une cohérence architecturale, un équilibre des volumes et des rapports harmonieux d'échelles et de proportions.

11.4 – Les projets d'expression architecturale contemporaine :

- conceptions innovantes

- utilisation de dispositifs et/ou de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables

-intégration de l'architecture bioclimatique

sont autorisés en fonction de leur intérêt architectural et de leur degré d'intégration par rapport à l'environnement immédiat.

11.5 - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à harmoniser le projet avec le caractère architectural de la construction existante.

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

11.7 Clôtures

Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

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

Les clôtures seront constituées de haies vives et éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures grillagées sont autorisées lorsqu'elles sont justifiées par une nécessité de protection des cultures ou de l'élevage.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux emplacements par logement devront être prévu.

12.3 - Les dégagements doivent être suffisants pour permettre l'aménagement, à l'intérieur de la propriété, des aires de stationnement et des aires d'évolution et de travail nécessaires. Les réserves pour stationnement ainsi créées doivent être disposées à l'intérieur des parcelles de façon à y aménager une cour d'évolution limitant le nombre d'accès sur la voie publique à un accès unique si les nécessités de la circulation et du stationnement le justifient.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement entre les bâtiments et l'alignement ou l'axe des voies publiques doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les essences végétales doivent être adaptées à la nature des sols et issues d'une palette d'espèces locales.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges de toutes natures (déchets verts).

L'emploi d'espèces endémiques du département et du milieu est privilégié.

13.4 - Les plantations et les structures végétales de qualité existantes doivent être préservées dans toute la mesure du possible, voire renforcées. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des sujets de taille et de qualité équivalentes à terme.

13.5 Les Espaces Verts Protégés et les haies, protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme seront conservés sauf :

- dans le cas de constructions liées aux réseaux publics ou à la sécurité, de faibles dimensions, sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal,
- dans le cas ou leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie, sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AP

Zone de richesse économique naturelle réservée à l'activité agricole et aux exploitations rurales qu'il convient de protéger de toute urbanisation.

Sur les terrains concernés par les canalisations transport de gaz et les zones de dangers, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol devront faire l'objet d'une information auprès de GRT GAZ.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 – Sont interdites toutes constructions, et installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatible avec le caractère de la zone de protection.
- 1.2 – Sont interdites toutes les constructions ou installation liées à une activité agricole à l'exception des constructions techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sans objet.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AP 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- 3.1 – Une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.2 – Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentent des risques pour la sécurité des usagers peut être interdit.

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

Voirie :

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

3.6 – Les voies se terminant en impasse doivent comporter un dispositif permettant un demi-tour.

ARTICLE AP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux règlements en vigueur sur le territoire de la commune.

EAU POTABLE

Le préfet de 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 autorisation sera mise en œuvre.

AISSAINISSEMENT

Sans objet.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

ARTICLE AP 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE AP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE AP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AP 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à une règle de hauteur.

ARTICLE AP 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Clôtures

Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec le paysage et être exclusivement réalisées par des haies vives.

ARTICLE AP 12 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

12.1 – Les dégagements doivent être suffisants pour permettre l'aménagement, à l'extérieur de la propriété, des aires de stationnement et des aires d'évolution et de travail nécessaires.

ARTICLE AP 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATION ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Les essences végétales doivent être adaptées à la nature des sols et issues d'une palette d'espèces locales.

13.2 – Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges de toutes natures (déchets verts).

Les espèces endémiques du département sont à privilégier.

13.3 – Les plantations et les structures végétales de qualité existantes doivent être préservées dans toute la mesure du possible, voire renforcées. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des sujets de taille et de qualité équivalentes à terme.

13.4 Les Espaces Verts Protégés et les haies, protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme seront conservés sauf :

- dans le cas de constructions liées aux réseaux publics ou à la sécurité, de faibles dimensions, sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal,
- dans le cas où leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie, sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AP 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES PREFERENTIELLES

Arbres :

- Bouleau	<i>Betula pendula</i>
- Charme	<i>Carpinus betulus</i>
- Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
- Chêne pubescent	<i>Quercus humilis</i>
- Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
- Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>
- Cormier	<i>Sorbus domestica</i>
- Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
- Erable de Montpellier	<i>Acer monspessulanus</i>
- Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
- Merisier	<i>Prunus avium</i>
- Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>
- Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>

Arbustes :

- Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
- Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>
- Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
- Camérisier	<i>Lonicera xylosteum</i>
- Cerisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
- Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
- Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
- Cytise	<i>Laburnum anagyroides</i>
- Eglantier	<i>Rosa canina</i>
- Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
- Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
- Nerprun alaterne	<i>Rhamnus alaternus</i>
- Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>
- Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
- Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
- Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
- Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>
- Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>