

COMMUNE DE TORSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 5.0 REGLEMENT ECRIT



	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
<i>ELABORATION</i>	<i>31 mai 2012</i>	<i>28 septembre 2017</i>	<i>18 octobre 2018</i>
CACHET	SIGNATURE		

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le

SLOW

ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

Ce document a été étudié par :



SARL SCAMBIO Urbanisme
Urbaniste
14 Place de l'Eglise
17 500 JONZAC
scambio.urbanistes@gmail.com



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

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

TABLE DES MATIERES

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
2. DEFINITIONS.....	13
3. CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	17
4. CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	33
5. CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	47
6. CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	57
7. CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	67
8. CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	79
9. CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	91
10. CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP.....	103

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le

SLOW

ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

1.1. ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

1.2.1. REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

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

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

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

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

1.2.2. PAR AILLEURS, SONT ET DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :

- ❖ Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU ;
- ❖ La loi dite « Paysages » du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- ❖ Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements et des opérations ayant fait l'objet de permis d'aménager de moins de dix ans : selon l'article L. 315-2 du Code de l'Urbanisme, « *lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir* » ;
- ❖ Les dispositions relatives à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
 - 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
 - 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

1.3. ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

1.3.1. LES ZONES URBAINES « U »

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

- ❖ **Chapitre 1 : Zone UA (zone urbaine dense du bourg et des villages) ;**
- ❖ **Chapitre 2 : Zone UB (zone urbaine pavillonnaire) ;**
- ❖ **Chapitre 3 : Zone UE (zone urbaine accueillant les principaux équipements) ;**
- ❖ **Chapitre 4 : Zone UX (zone urbaine accueillant une activité artisanale).**

1.3.2. LES ZONES A URBANISER « AU »

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

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

Cette zone est :

- ❖ **Chapitre 4 : Zone AU (zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat) ;**

1.3.3. LES ZONES AGRICOLES « A »

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

- ❖ **Chapitre 5 : Zone A (zone agricole) comprenant le secteur Ap (secteur agricole d'intérêt paysager).**

1.3.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES A PROTEGER « N »

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

- ❖ **Chapitre 6 : Zone N (zone naturelle) comprenant les secteurs NI (secteur naturel accueillant des équipements de loisirs), Na (secteur naturel accueillant des activités liées au domaine équestre) et le secteur Nz (secteur naturel correspondant à un ancien dépôt de vidange qui**

n'est plus utilisé) ;

- ❖ **Chapitre 7 : Zone NP (zone naturelle protégée en raison de l'intérêt du milieu naturel).**

1.3.5. LE REGLEMENT GRAPHIQUE DETERMINE EGALEMENT :

- ❖ Des emplacements réservés :

Ce sont des terrains que le PLU affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques (article 123-1-5 (V) du Code de l'Urbanisme). Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation non-conforme avec sa destination future à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

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

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

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

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

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

- ❖ Des éléments bâtis à conserver, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. La démolition de ces éléments identifiés sur le règlement graphique par une étoile rouge est interdite ;
- ❖ Des plantations et des éléments à mettre en valeur (en application des articles L. 123-1-5 (III) et R. 123-11-h du Code de l'Urbanisme).

1.4. ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1.4.1. LES DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT NE PEUVENT FAIRE L'OBJET D'AUCUNE DEROGATION.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 12 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

Seules des adaptations dans la limite de 10% seront susceptibles d'être autorisées.

1.5. AMELIORER LA CONFORMITE DU BATI EXISTANT

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

2. DEFINITIONS

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

ACROTERE

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

ALIGNEMENT

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

ANNEXE

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

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

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

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

EMPRISE AU SOL

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

EXTENSION

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

FAÇADE DE CONSTRUCTION

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

LIMITES SÉPARATIVES

Limites qui séparent deux propriétés.

RETRAIT

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

SURFACE DE PLANCHER

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

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN

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

VOIE

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

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

3. CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

Caractère et vocation de la zone UA

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

Elle recouvre le bâti ancien du bourg de Torsac et des sites suivants :

- ❖ *Les Garands ;*
- ❖ *La Boissière ;*
- ❖ *La Petite Courrière ;*
- ❖ *Puymerle ;*
- ❖ *Grand Chamoulard ;*
- ❖ *La Petite Andôle.*

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

La zone UA constitue un ensemble de bâti à vocation d'habitation qui regroupe au moins trois constructions, généralement anciennes. Les zones UA du bourg, de la Boissière, Puymerle, Grand Chamoulard et La Petite Courrière comprennent des exploitations agricoles. L'implantation ancienne de ces exploitations s'intègrent dans les villages et n'ont pu être rattachées à la zone agricole. Aussi, le devenir de certaines exploitations reste incertain ; en zone UA, les bâtiments pourront facilement changer de destination.

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

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

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

Le potentiel d'accueil au niveau du bâti existant qui peut être rénové et le foncier disponible est réduit à quelques opportunités.

A noter que certaines portions de la zone UA sont concernées par le périmètre inondable établi par l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Ainsi, pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension, la réalisation d'une étude complémentaire à l'AZI sera nécessaire afin de déterminer les hauteurs de submersion.

(Extraits du rapport de présentation)

3.1. ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1.2. La construction de nouveaux bâtiments à usage agricole.

1.3. Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement.

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

bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

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

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

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

2.1. Les constructions à usage commercial ou artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et ne présentent pas de risques et nuisances pour la sécurité du voisinage.

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

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

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

3.1. Accès

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

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

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

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

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

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

4.1. Eau potable

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

4.2. Eaux usées

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement (lotissement, parking, ...), les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif conformément au règlement du service assainissement du Grand Angoulême.

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

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

La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services du Grand Angoulême peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.3. Eaux pluviales

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

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

Une étude de sol, des tests de percolation, le plan des réseaux et ouvrages d'eaux pluviales et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats du dimensionnement des ouvrages pourront être demandés au pétitionnaire.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit limité à 3l/s/ha. Lorsque le réseau d'assainissement est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, le Grand Angoulême peut imposer un débit de fuite maximum inférieur voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux seront obligatoirement en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

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

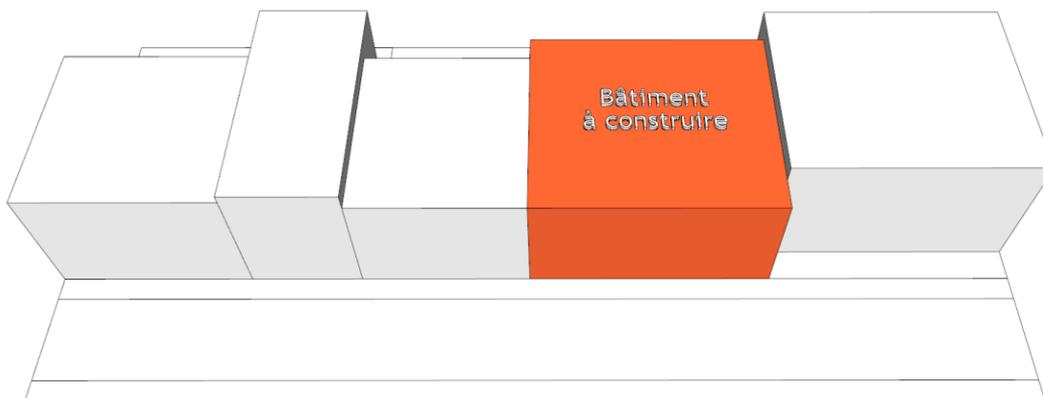
5.1. Les constructions nouvelles et les extensions doivent être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Les annexes isolées des constructions principales, à l'exception des garages, doivent être implantées en retrait de ces dernières.

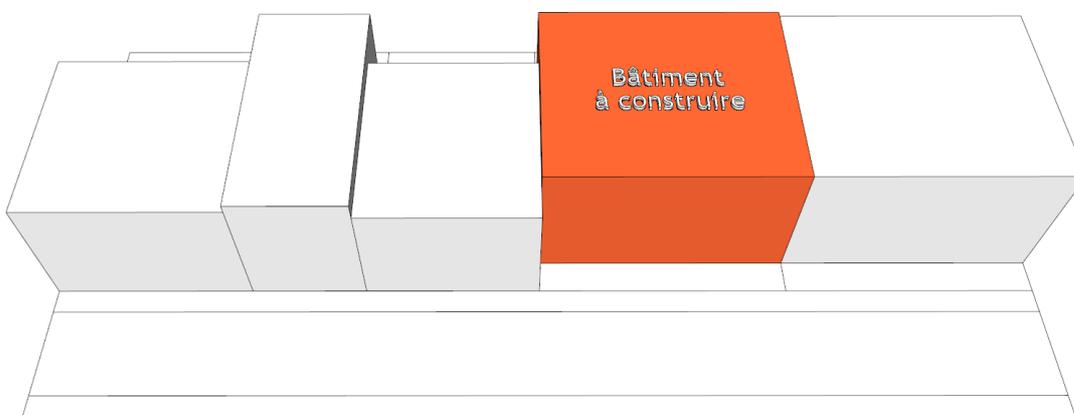
5.2. Les exceptions

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

- ❖ Un recul de 3 mètres maximum peut être autorisé s'il résulte de la prise en compte de considérations techniques et de sécurité ;
- ❖ Dans le cas d'une construction déjà implantée en retrait de l'alignement, l'extension de cette dernière peut être réalisée soit à l'alignement soit en continuité de l'existant ;
- ❖ Une construction nouvelle édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et qui n'est pas implantée à l'alignement peut respecter le même retrait ;
- ❖ Les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.



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



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

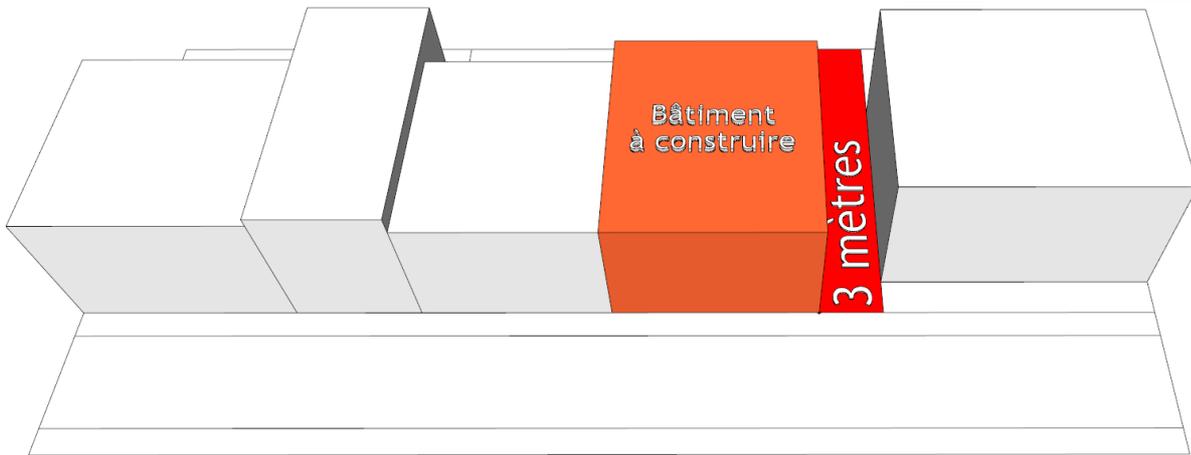
3.6. ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

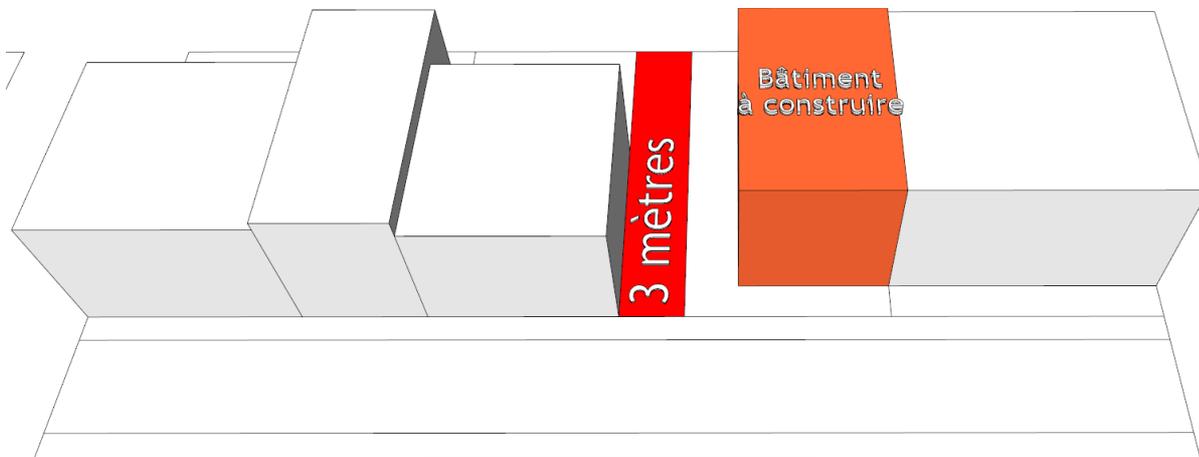
6.2. Les exceptions

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

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



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



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

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

Non réglementé.

3.8. ARTICLE UA 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

3.9. ARTICLE UA 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

9.2. Normes de hauteur

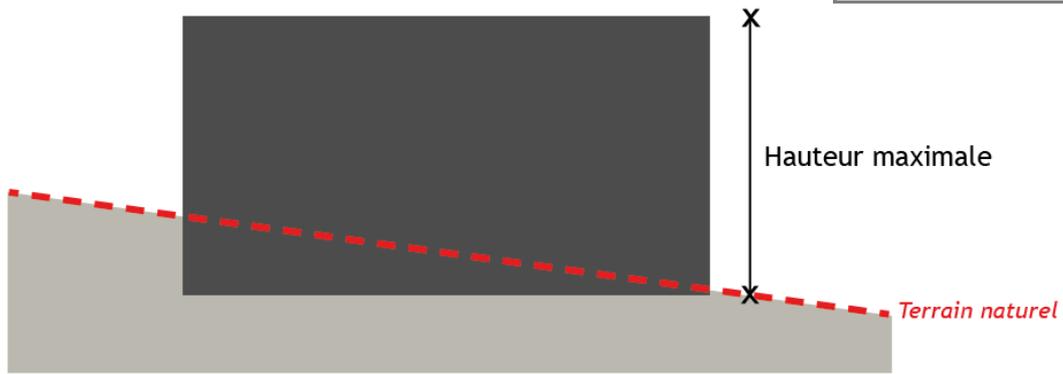
La hauteur absolue des constructions principales mesurée du sol à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 7 mètres.

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

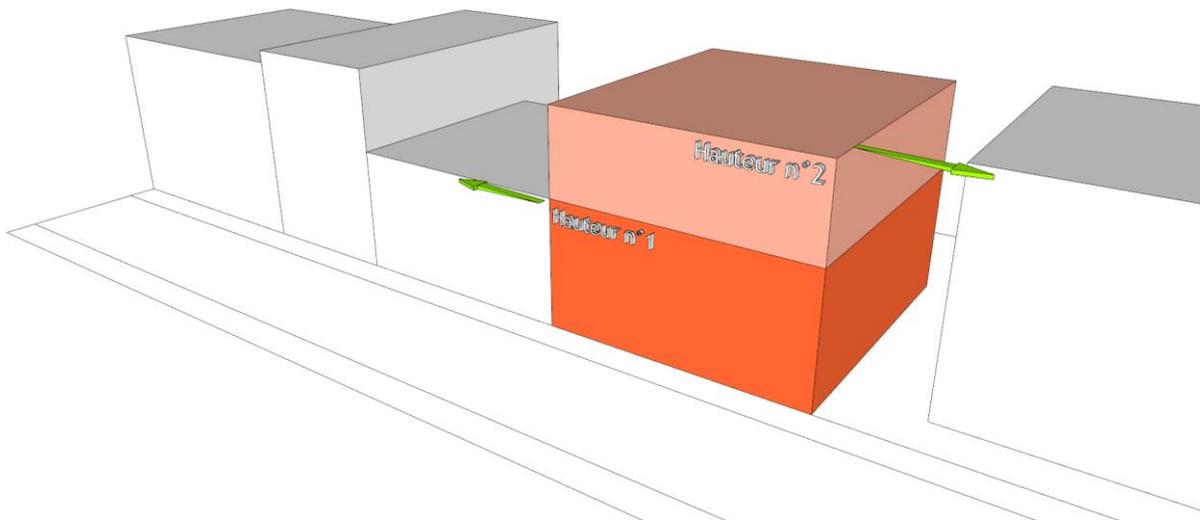
9.3. Les exceptions

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

- ❖ Une construction édifiée en continuité d'une construction existante sur un fonds voisin ayant une hauteur différente. Dans ce cas, la nouvelle construction pourra avoir une hauteur semblable à la construction existante ;
- ❖ Une construction nouvelle ou une extension édifiée en continuité d'une construction existante sur le terrain d'assiette du projet ayant une hauteur différente ;
- ❖ Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, la hauteur pourra être la hauteur initiale ;
- ❖ Les constructions et installations et équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain



Exceptions relatives aux règles de hauteur

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

10.1. Principe général

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

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

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

10.2. Rénovation, aménagement et extensions des constructions existantes

Typologie

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

Composition

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

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

Ouvertures

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

Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale ou carrées si des contraintes réelles s'imposent. Les linteaux sont droits ou présentent un cintre dont la hauteur est toujours inférieure à 5% de la largeur de l'ouverture.

Toitures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile « canal » ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants. L'ardoise est admise en rénovation et en extension des constructions déjà couvertes en ardoises.

Les pentes des toits doivent être inférieures à 35%.

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

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

Menuiseries

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

Matériaux

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

- ❖ Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect ;
- ❖ Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de chaux de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- ❖ Les enduits adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels ;

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

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

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

Clôtures

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

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

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

Murs

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

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.

Annexes techniques

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

10.3. Constructions neuves

Typologie

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

Les constructions en bois sont autorisées.

Toitures

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

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

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

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles, de tonalités mélangées. Les gouttières seront demi-rondes. Les couvertures seront réalisées en ton vieilli (gris beige à rouge foncé moucheté de brun).

Matériaux

Les enduits extérieurs devront être d'une seule teinte et adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels et respecteront la tonalité générale du site environnant. Les baguettes d'angle doivent s'approcher de la teinte générale de la façade.

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

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

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

Murs

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

Annexes techniques

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

10.4. Bâtiments à usage agricole

Matériaux

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

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

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

Toitures

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

Clôtures

Pour les clôtures établies en bordure de voie ou en limite séparative, celles-ci ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1.80 mètre, sauf nécessité particulière de protection.

10.5. Locaux commerciaux

Devanture

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture.

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

Accès aux étages

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

Enseignes

Les enseignes respecteront la réglementation en vigueur.

10.6. Abris de jardins et annexes

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

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

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

10.7. Eléments divers

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

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

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public.

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

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

10.8. Architecture contemporaine

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

10.9. Les énergies renouvelables

L'utilisation de matériaux renouvelables et matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » peut déroger aux articles UA10.2, UA10.3, UA10.4 et UA10.5. Néanmoins elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain à moins de 300 mètres.

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

12.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

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

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

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

Non réglementé.

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

14.1. Pour les nouvelles constructions, les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

4. CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

Caractère et vocation de la zone UB

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

Elle concerne les extensions pavillonnaires qui se sont mises en place depuis une quinzaine d'années.

Ces zones couvrent les secteurs pavillonnaires suivants :

- ❖ *Le Sud du Bourg ;*
- ❖ *Chez Mériot ;*
- ❖ *Les Chaintres ;*
- ❖ *Les Garands ;*
- ❖ *La Boissière ;*
- ❖ *La Petite Courrière ;*
- ❖ *Puymerle ;*
- ❖ *Grand Chamoulard ;*
- ❖ *La Petite Andôle.*

Il s'agit d'ensembles spécifiques dont la composition tranche avec celle du bourg ancien et des villages notamment du point de vue du positionnement des constructions sur la parcelle et de leur composition architecturale. L'objectif est d'y conserver des marges de manœuvre en termes de densification.

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

Le potentiel d'accueil est conséquent et s'explique par la présence d'espaces non bâtis situés entre les opérations d'urbanisation spontanées ayant eu lieu au sein des hameaux.

Dans cette zone, l'enjeu essentiel est l'intégration du bâti récent, ses liens avec le bâti ancien mais aussi son intégration paysagère.

(Extraits du rapport de présentation)

4.1. ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.2. La construction de nouveaux bâtiments à usage agricole.
- 1.3. Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement.
- 1.4. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.5. Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

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

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

2.1. Les constructions à vocation d'habitation, à usage commercial ou artisanal liées à l'activité de la commune à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et ne présentent pas de risques et nuisances pour la sécurité du voisinage.

2.2. Les opérations d'ensemble à usage d'habitation correspondant à l'intégralité des deux secteurs à la Petite Courrière ou par tranches successives, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur urbanisation, à condition :

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

2.3. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve des destinations admises dans la zone.

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

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

3.1. Accès

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

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

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

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

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

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

4.1. Eau potable

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

4.2. Eaux usées

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement (lotissement, parking, ...), les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif conformément au règlement du service assainissement du Grand Angoulême.

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

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

La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services du Grand Angoulême peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.3. Eaux pluviales

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

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

Une étude de sol, des tests de percolation, le plan des réseaux et ouvrages d'eaux pluviales et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats du dimensionnement des ouvrages pourront être demandés au pétitionnaire.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit limité à 3l/s/ha. Lorsque le réseau d'assainissement est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, le Grand Angoulême peut imposer un débit de fuite maximum inférieur voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux seront obligatoirement en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

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

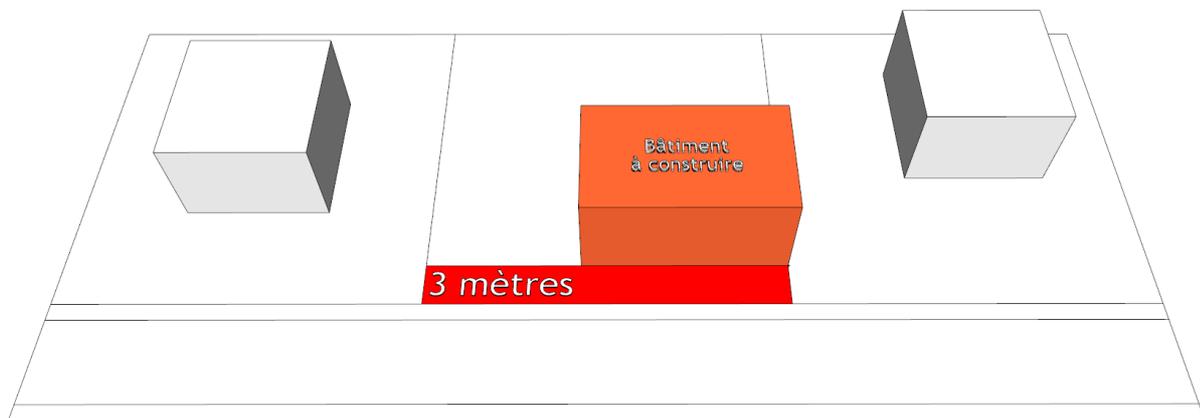
5.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ou en retrait de 3 mètres minimum.

5.2. Les annexes isolées des constructions principales, à l'exception des garages, doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum.

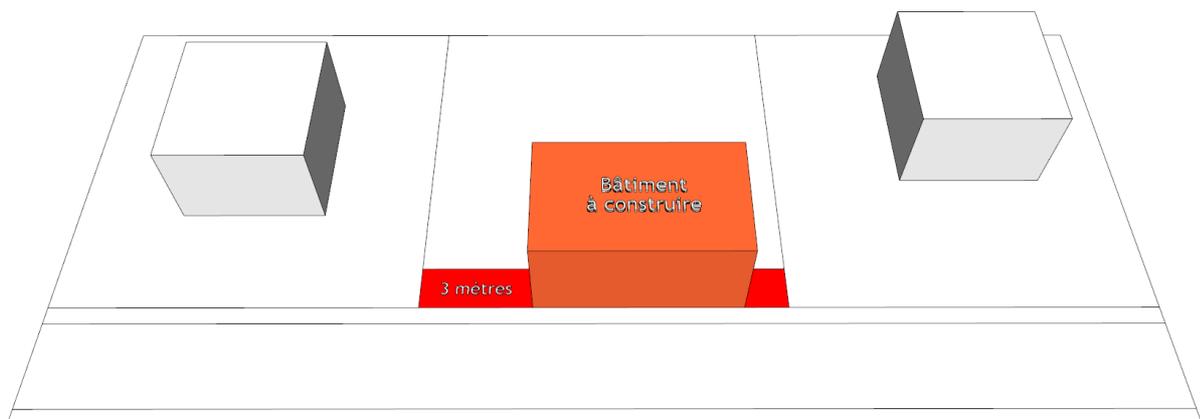
5.3. Les exceptions

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

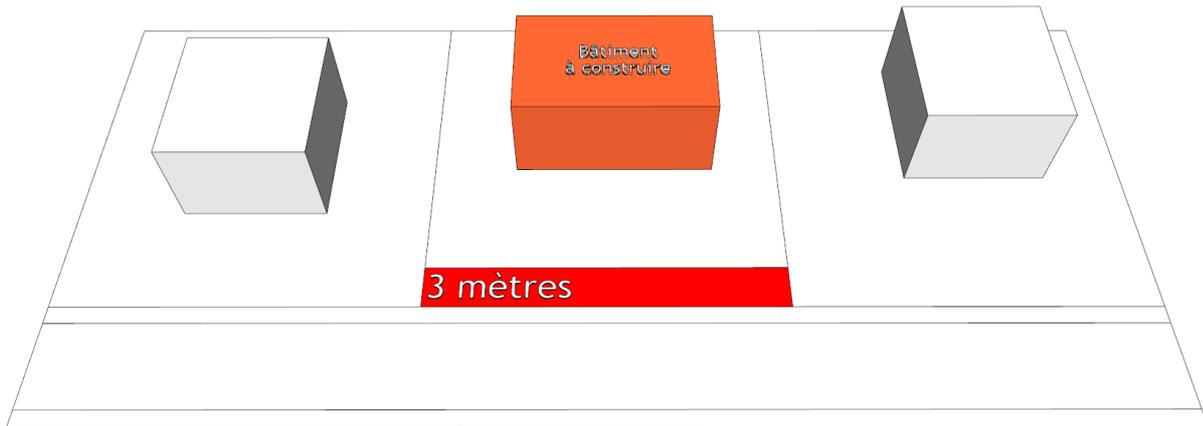
- ❖ Dans le cas d'une construction déjà implantée entre 0 et 3 mètres, l'extension de cette dernière peut être réalisée en continuité de l'existant ;
- ❖ Les constructions et installations et équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.



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



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



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

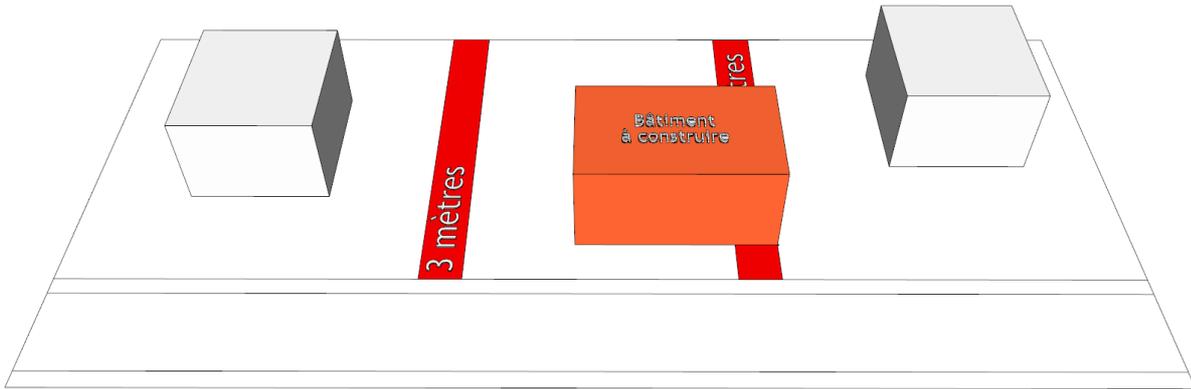
4.6. ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

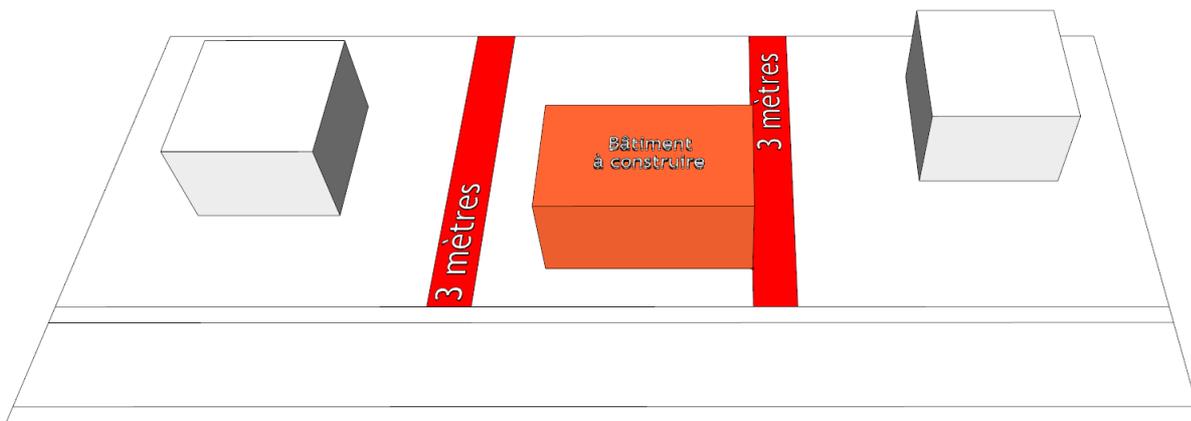
6.2. Les exceptions

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

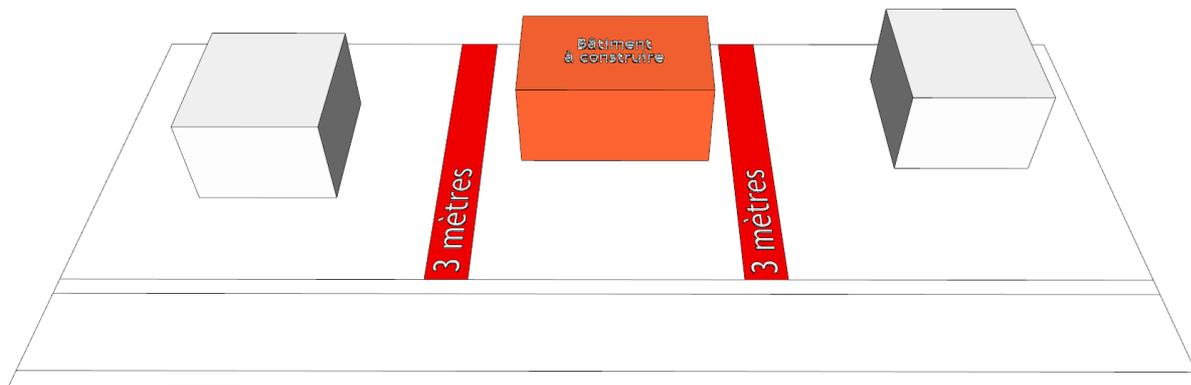
- ❖ Dans le cas d'une construction existante éloignée des limites séparatives, son extension ne peut être réalisée que dans l'alignement de l'une des faces de la dite construction ;
- ❖ Pour les piscines non couvertes, les bords extérieurs des bassins doivent être implantés à une distance supérieure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



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



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



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

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

Non réglementé.

4.8. ARTICLE UB 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

4.9. ARTICLE UB 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

9.2. Normes de hauteur

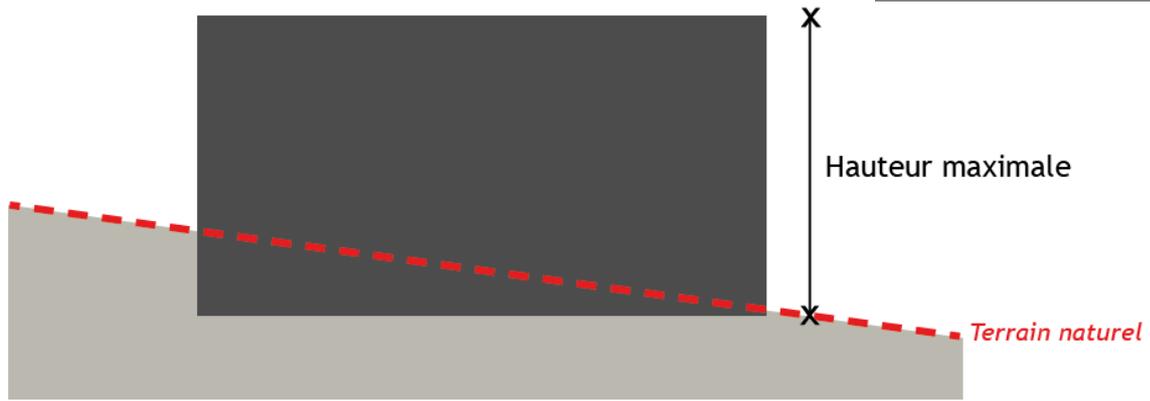
La hauteur absolue des constructions mesurée du sol à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 7 mètres.

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

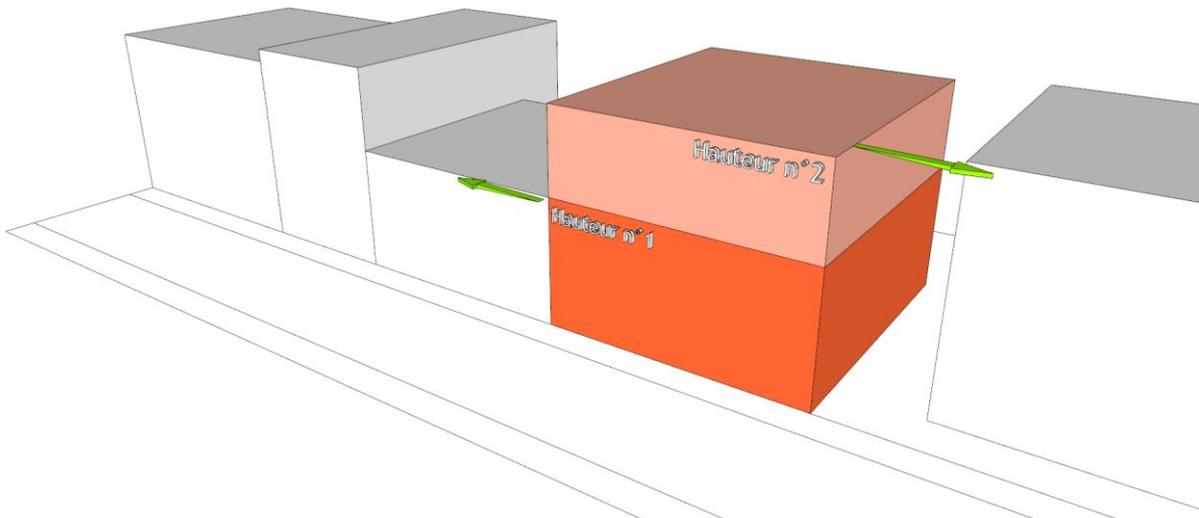
9.3. Les exceptions

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

- ❖ Une construction édifiée en continuité d'une construction existante sur un fonds voisin ayant une hauteur différente ;
- ❖ Une construction nouvelle ou une extension édifiée en continuité d'une construction existante sur le terrain d'assiette du projet ayant une hauteur différente ;
- ❖ Les constructions et installations et équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain



Exceptions relatives aux règles de hauteur

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

10.1. Principe général

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

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

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

10.2. Construction neuve - Rénovation, aménagement et extensions des constructions existantes

Typologie

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

Les constructions en bois sont autorisées.

Toitures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile « canal » ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants. L'ardoise est admise en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoise.

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

Les couvertures seront réalisées en ton vieilli (gris beige à rouge foncé moucheté de brun).

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

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

Les gouttières seront demi-rondes.

Matériaux

Les enduits extérieurs devront être d'une seule teinte et adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels et respecteront la tonalité générale du site environnant. Les baguettes d'angle doivent s'approcher de la teinte générale de la façade.

Clôtures

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

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

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

Murs

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

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.

Annexes techniques

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

10.3. Abris de jardins et annexes

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

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

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

10.4. Eléments divers

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

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

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public.

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

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

10.5. Architecture contemporaine

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

10.6. Les énergies renouvelables

L'utilisation de matériaux renouvelables et matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » peut déroger aux articles UB10.2 et UB10.3. Néanmoins elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

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

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

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

- ❖ La forme ;

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

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

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

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

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

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

11.3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain à moins de 300 mètres.

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

12.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

12.2. L'opération d'aménagement devra présenter un minimum de 10% d'espaces verts sur son terrain d'assiette, support du projet.

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

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

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

Non réglementé.

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

14.1. Pour les nouvelles constructions, les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

5. CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

Caractère et vocation de la zone UE

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

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

A Torsac, cette zone concerne le cimetière et son extension, l'école, la mairie et la salle des fêtes.

(Extraits du rapport de présentation)

5.1. ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles visées au 2.1..
- 1.2. Le changement de destination en habitat des constructions et installations autorisées dans la zone.
- 1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

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

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

- 2.1. Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone. Elles doivent être intégrées dans le volume principal.
- 2.2. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve des destinations admises dans la zone, qu'elles soient compatibles avec la fonction d'habitat des autres zones urbaines proches et sous réserve de leur intégration dans le site.
- 2.3. Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte du site.

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

3.1. Accès

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

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

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

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

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

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

4.1. Eau potable

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

4.2. Eaux usées

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement (lotissement, parking, ...), les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif conformément au règlement du service assainissement du Grand Angoulême.

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

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

La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services du Grand Angoulême peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.3. Eaux pluviales

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

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

Une étude de sol, des tests de percolation, le plan des réseaux et ouvrages d'eaux pluviales et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats du dimensionnement des ouvrages pourront être demandés au pétitionnaire.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit limité à 3l/s/ha. Lorsque le réseau d'assainissement est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, le Grand Angoulême peut imposer un débit de fuite maximum inférieur voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux seront obligatoirement en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

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

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

5.2. Les exceptions

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

- ❖ Les constructions et installations et équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.

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

6.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

6.2. Les exceptions

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

- ❖ Les constructions et installations et équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum la limite séparative dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.

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

Non réglementé.

5.8. ARTICLE UE 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

5.9. ARTICLE UE 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

9.2. Normes de hauteur

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

9.3. Les exceptions

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

- Une construction édifiée en continuité d'une construction sur un fond voisin ayant une hauteur différente ;
- Une construction nouvelle ou une extension édifiée en continuité d'une construction existante sur le terrain d'assiette du projet ayant une hauteur différente.

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

10.1. Principe général

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

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

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

10.2. Bâtiments à usage d'équipements

Matériaux

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

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

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

Toitures

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

Clôtures

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

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

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

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

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

10.4. Eléments divers

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

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public.

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

10.5. Les énergies renouvelables

L'utilisation de matériaux renouvelables et matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » peut déroger aux articles UE10.2 et UE10.3. Néanmoins elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain à moins de 300 mètres.

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

12.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

6. CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

Caractère et vocation de la zone UX

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

Cette zone spécialisée accueille la menuiserie située à la Grande Courrière. Elle bénéficie de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

(Extraits du rapport de présentation)

6.1. ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1.1. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.2. Le changement de destination en habitat des constructions et installations autorisées dans la zone.
- 1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.6. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

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

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

- 2.1. Les constructions et installations destinées à la fonction de bureaux et d'artisanat sous réserve de respecter les règles du présent règlement.
- 2.2. L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation ;
- 2.3. Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte du site.

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

3.1. Accès

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

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

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

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

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

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

4.1. Eau potable

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

4.2. Eaux usées

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement (lotissement, parking, ...), les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif conformément au règlement du service assainissement du Grand Angoulême.

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

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

La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services du Grand Angoulême peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.3. Eaux pluviales

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

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

Une étude de sol, des tests de percolation, le plan des réseaux et ouvrages d'eaux pluviales et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats du dimensionnement des ouvrages pourront être demandés au pétitionnaire.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit limité à 3l/s/ha. Lorsque le réseau d'assainissement est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, le Grand Angoulême peut imposer un débit de fuite maximum inférieur voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux seront obligatoirement en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

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

5.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions liées à l'activité doivent être implantées au nu du mur de façade à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

5.2. Les extensions des constructions à vocation d'habitation doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

5.3. Les exceptions

Il est possible de déroger aux alinéas 5.1. et 5.2. Dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- ❖ Les constructions et installations et équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum à partir de l'alignement dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.

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

6.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

6.2. Les exceptions

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

- ❖ Dans le cas d'une construction déjà implantée entre 0 et 5 mètres, l'extension de cette dernière peut être réalisée en continuité de l'existant ;
- ❖ Les constructions et installations et équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum la limite séparative dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.

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

Non réglementé.

6.8. ARTICLE UX 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

6.9. ARTICLE UX 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

9.2. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 10 mètres.

9.3. Les exceptions

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

- Une construction édifiée en continuité d'une construction sur un fond voisin ayant une hauteur différente ;
- Une construction nouvelle ou une extension édifiée en continuité d'une construction existante sur le terrain d'assiette du projet ayant une hauteur différente.

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

10.1. Principe général

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

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

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

10.2. Bâtiments à usage d'activités économiques

Matériaux

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

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

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

Toitures

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

Clôtures

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

10.3. Eléments divers

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

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public.

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

10.4. Les énergies renouvelables

L'utilisation de matériaux renouvelables et matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » peut déroger aux articles UE10.2 et UE10.3. Néanmoins elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

7. CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

Caractère et vocation de la zone AU

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

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

La zone AU de la commune de Torsac correspondent à un seul ensemble en continuité de l'urbanisation existante situé au Sud-est du bourg.

Il s'agit avec cette opération d'accueillir une population nouvelle, gage d'un renouvellement démographique, et de permettre au bourg de renforcer sa centralité.

(Extraits du rapport de présentation)

7.1. ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1. Les opérations d'ensemble correspondant à l'intégralité de la zone ou par tranches successives, à partir de 4000 m², au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur urbanisation, à condition :

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

2.2. Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises

pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains et l'atteinte au site.

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

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

7.3. ARTICLE AU 3 - DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 mètres. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

7.4. ARTICLE AU 4 - DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

4.1. Eau potable

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

4.2. Eaux usées

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement (lotissement, parking, ...), les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif conformément au règlement du service assainissement du Grand Angoulême.

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

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

La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services du Grand Angoulême peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.3. Eaux pluviales

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

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

Une étude de sol, des tests de percolation, le plan des réseaux et ouvrages d'eaux pluviales et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats du dimensionnement des ouvrages pourront être demandés au pétitionnaire.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit limité à 3l/s/ha. Lorsque le réseau d'assainissement est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, le Grand Angoulême peut imposer un débit de fuite maximum inférieur voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

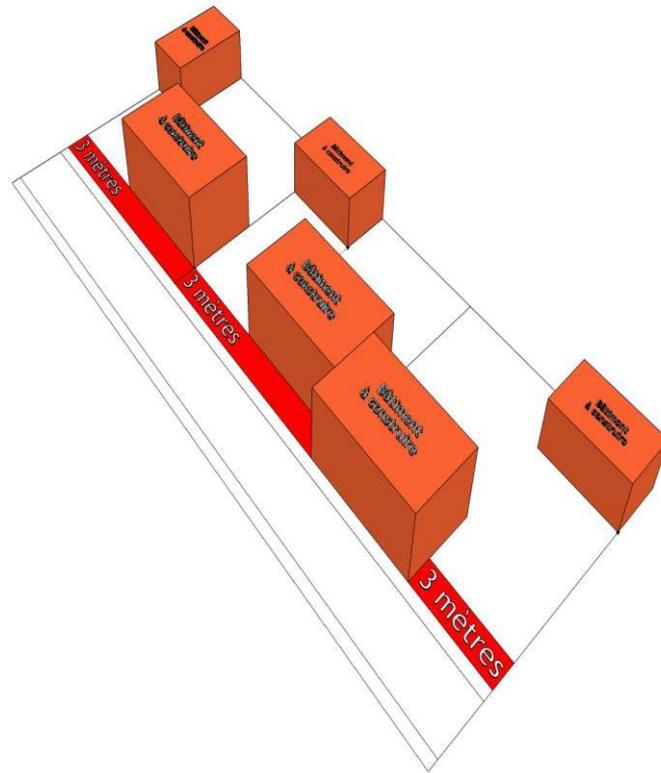
4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux seront obligatoirement en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

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

5.1. En vertu de l'application de l'article R.123-10-1, les présentes règles s'appliquent à tous les lots issus de la division.

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



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

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

6.1. En vertu de l'application de l'article R.123-10-1, les présentes règles s'appliquent à tous les lots issus de la division.

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

6.3. Les exceptions

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

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

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

Non réglementé.

7.8. ARTICLE AU 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

7.9. ARTICLE AU 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

9.2. Normes de hauteur

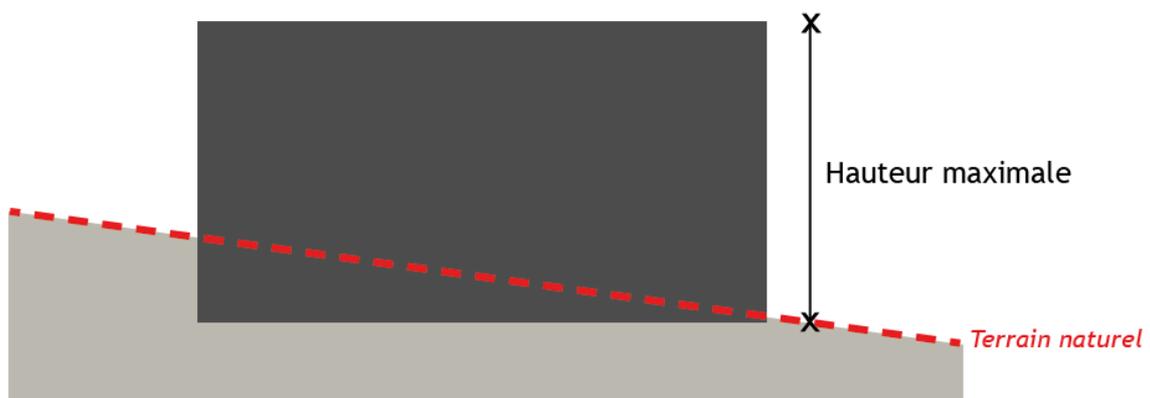
La hauteur absolue des constructions principales mesurée du sol à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 6 mètres.

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

9.3. Les exceptions

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

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



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

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

10.1. Principe général

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

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

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

10.2. Construction neuve

Typologie

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

Les constructions en bois sont autorisées.

Toitures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile « canal » ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants. Les couvertures seront réalisées en ton vieilli (gris beige à rouge foncé moucheté de brun).

Les pentes des toitures doivent être inférieures à 35 %.

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

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

Les gouttières seront demi-rondes.

Matériaux

Les enduits extérieurs devront être d'une seule teinte et adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels et respecteront la tonalité générale du site environnant. Les baguettes d'angle doivent s'approcher de la teinte générale de la façade.

Clôtures

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

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

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

Murs

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.

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

Annexes techniques

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

10.3. Abris de jardins et annexes

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

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

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

10.4. Eléments divers

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

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

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public.

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

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

10.5. Architecture contemporaine

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

10.6. Les énergies renouvelables

L'utilisation de matériaux renouvelables et matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » peut déroger aux articles AU10.2 et AU10.3. Néanmoins elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

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

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

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

- ❖ La forme ;
- ❖ La proportion ;
- ❖ L'insertion ;
- ❖ La position ;

- ❖ Les nuisances sonores.

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

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

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

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

11.2. Il doit être aménagé pour chaque nouvelle construction, au minimum 2 places par logement et 1 place banalisée pour 3 logements créés.

11.3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain à moins de 300 mètres.

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

12.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

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

12.3. L'opération d'aménagement devra présenter un minimum de 10% d'espaces verts sur son terrain d'assiette, support du projet.

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

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

Non réglementé.

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

14.1. Pour les nouvelles constructions et opérations d'aménagement, les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le

SLO

ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de tuyaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

8. CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

Caractère et vocation de la zone A

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

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

A noter qu'une partie de la zone A est concernée par les zones de danger liées à la présence de la canalisation de transport de gaz. Ainsi, les services de GRT Gaz doivent être consultés au préalable de tout projet de construction.

En outre, certaines portions de la zone A sont concernées par le périmètre inondable établi par l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Ainsi, pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension, la réalisation d'une étude complémentaire à l'AZI sera nécessaire afin de déterminer les hauteurs de submersion.

(Extraits du rapport de présentation)

8.1. ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

2.1. Dans la zone A proprement dite :

- ❖ Les constructions nouvelles, leurs extensions et les installations sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- ❖ L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- ❖ Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - Qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site et que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifié ;
 - Qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants et que le choix de leur implantation, leur volume et matériaux facilite leur insertion paysagère ;
- ❖ L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ;
- ❖ Le changement de destination en habitat et l'extension limitée des constructions repérées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ;
- ❖ Les annexes aux bâtiments d'habitation ;
- ❖ La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli sous réserve de respecter les règles du présent règlement ;
- ❖ Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains

contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site ;

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

2.2. Dans le secteur Ap uniquement :

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

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

3.1. Accès

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

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

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

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

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

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

4.1. Eau potable

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

4.2. Eaux usées

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement (lotissement, parking, ...), les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif conformément au règlement du service assainissement du Grand Angoulême.

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

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

La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services du Grand Angoulême peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.3. Eaux pluviales

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

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

Une étude de sol, des tests de percolation, le plan des réseaux et ouvrages d'eaux pluviales et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats du dimensionnement des ouvrages pourront être demandés au pétitionnaire.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit limité à 3l/s/ha. Lorsque le réseau d'assainissement est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, le Grand Angoulême peut imposer un débit de fuite maximum inférieur voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux seront privilégiés en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

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

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

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

5.2. Les exceptions

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

- ❖ Une construction nouvelle édifée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et qui n'est pas implantée à l'alignement peut respecter le même retrait ;
- ❖ Les constructions et installations et équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait de 7 mètres minimum pour les RD674 et RD81 et d'1 mètre minimum à partir de l'alignement, pour les autres voies, dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.

8.6. ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. En A, les constructions nouvelles et leurs extensions des constructions à vocation d'activité agricole doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

6.2. Les exceptions

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

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

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

7.1. Les annexes isolées doivent intégralement s'implanter à moins de 30 mètres de la construction d'habitation principale.

8.8. ARTICLE A 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. Dans la zone A proprement dite, les règles suivantes sont établies :

- ❖ L'emprise au sol de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation est limitée à 40% de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 400m² ;
- ❖ L'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU susceptibles de changer de destination (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) y compris leur extension est limitée à 40% de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 400 m² ;
- ❖ L'emprise au sol des annexes, à l'exclusion des plages et bassins de piscines, ne doit pas excéder 40 m² ;
- ❖ Pour la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, le projet ne doit pas conduire à une emprise au sol totale supérieure à 40% de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 400m² ;
- ❖ L'emprise au sol des constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est limitée à 20% de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 150m².

8.9. ARTICLE A 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

9.2. Normes de hauteur

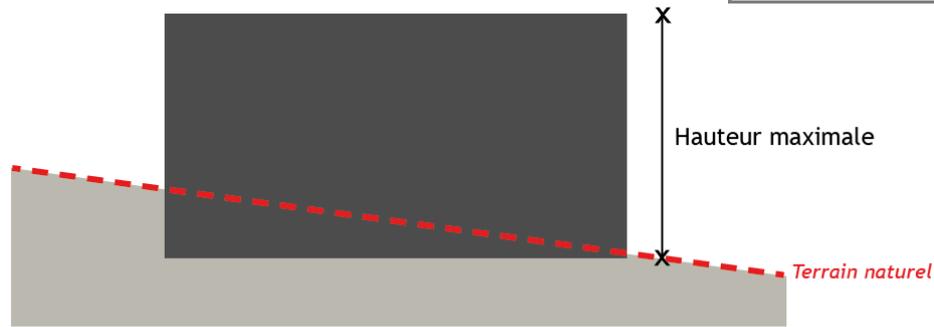
La hauteur absolue des constructions principales et de leurs extensions mesurées du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur absolue des annexes mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 4,50 mètres.

9.3. Les exceptions

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

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



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

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

10.1. Principe général

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

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

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

10.2. Rénovation, aménagement et extensions des constructions existantes

Typologie

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

Composition

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

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

Ouvertures

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

Toitures

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

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

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

Menuiseries

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

Matériaux

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

- ❖ Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect.
- ❖ Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de chaux de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- ❖ Les enduits sont de teinte soutenue et se rapprochent de la teinte d'origine ;
- ❖ L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé ou restitué.

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

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

Clôtures

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

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

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

Murs

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.

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

Annexes techniques

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

10.3. Bâtiments à usage agricole (A)

Matériaux

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

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

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

Toitures

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

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

Clôtures

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

10.4. Eléments divers

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

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

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public.

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

10.5. Architecture contemporaine

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

10.6. Les énergies renouvelables

L'utilisation de matériaux renouvelables et matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » peut déroger aux articles A10.2 et A10.3. Néanmoins elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

9. CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

Caractère et vocation de la zone N

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

Elle concerne des sites naturels offrant des caractères assez différents, allant d'une sensibilité peu élevée à des sites d'un fort intérêt demandant une protection forte. Certains sont susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) pouvant s'insérer dans un cadre naturel sans lui porter préjudice.

A noter qu'une partie de la zone N est concernée par les zones de danger liées à la présence de la canalisation de transport de gaz. Ainsi, les services de GRT Gaz doivent être consultés au préalable de tout projet de construction. Pour les ouvrages de transport d'énergie électrique à haute et très haute tension, les services de RTE doivent être consultés préalablement à toute construction aux voisinages des réseaux.

En outre, certaines portions de la zone N sont concernées par le périmètre inondable établi par l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Ainsi, pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension, la réalisation d'une étude complémentaire à l'AZI sera nécessaire afin de déterminer les hauteurs de submersion.

(Extraits du rapport de présentation)

9.1. ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

2.1. Dans la zone N proprement dite :

- ❖ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve de leur insertion dans le site ;
- ❖ L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ❖ L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ❖ Le changement de destination en habitat et l'extension limitée des constructions repérées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ❖ Les annexes aux bâtiments d'habitation ;
- ❖ La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli ;
- ❖ Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site ;

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

2.2. Dans le secteur NI uniquement :

- ❖ Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la pratique de loisirs liés à l'utilisation du stade.

2.3. Dans le secteur Na uniquement :

- ❖ Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité équestre sous réserve de respecter les dispositions de l'article 8.

2.4. Dans le secteur Nz uniquement :

- ❖ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol dans la zone.

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

3.1. Accès

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

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

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

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

9.4. ARTICLE N 4 - DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT - CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

4.1. Eau potable

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

4.2. Eaux usées

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement (lotissement, parking, ...), les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif conformément au règlement du service assainissement du Grand Angoulême.

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

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

La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services du Grand Angoulême peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.3. Eaux pluviales

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

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

Une étude de sol, des tests de percolation, le plan des réseaux et ouvrages d'eaux pluviales et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats du dimensionnement des ouvrages pourront être demandés au pétitionnaire.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit limité à 3l/s/ha. Lorsque le réseau d'assainissement est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, le Grand Angoulême peut imposer un débit de fuite maximum inférieur voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux seront privilégiés en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

9.5. ARTICLE N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

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

5.2. Les exceptions

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

- ❖ Une construction nouvelle édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et qui n'est pas implantée à l'alignement peut respecter le même retrait ;
- ❖ Les constructions et installations et équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait de 7 mètres minimum pour les RD674 et RD81 et d'1 mètre minimum à partir de l'alignement, pour les autres voies, dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.

9.6. ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. En N, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation doivent être implantées à 0 ou 3 mètres minimum des limites séparatives.

6.2. Les exceptions

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

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

9.7. ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Les annexes isolées doivent intégralement s'implanter à moins de 30 mètres de la construction d'habitation principale.

9.8. ARTICLE N 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. Dans la zone N proprement dite, les règles suivantes sont établies :

- ❖ L'emprise au sol de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation est limitée à 30% de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 300 m² ;
- ❖ L'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU susceptibles de changer de destination (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) y compris leur extension est limitée à 30% de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 300 m² ;
- ❖ L'emprise au sol totale des annexes, à l'exclusion des plages et bassins de piscines, ne doit pas excéder 40 m² ;
- ❖ Pour la reconstruction d'un bâtiment ayant une vocation d'habitation détruit ou démoli, l'emprise au sol est limitée à 30% sans pouvoir dépasser 300 m² ;
- ❖ L'emprise au sol des constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est limitée à 20% de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 150m².

8.2. Dans le secteur Nl, l'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 200m².

8.3. Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 300 m².

9.9. ARTICLE N 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

9.2. Normes de hauteur

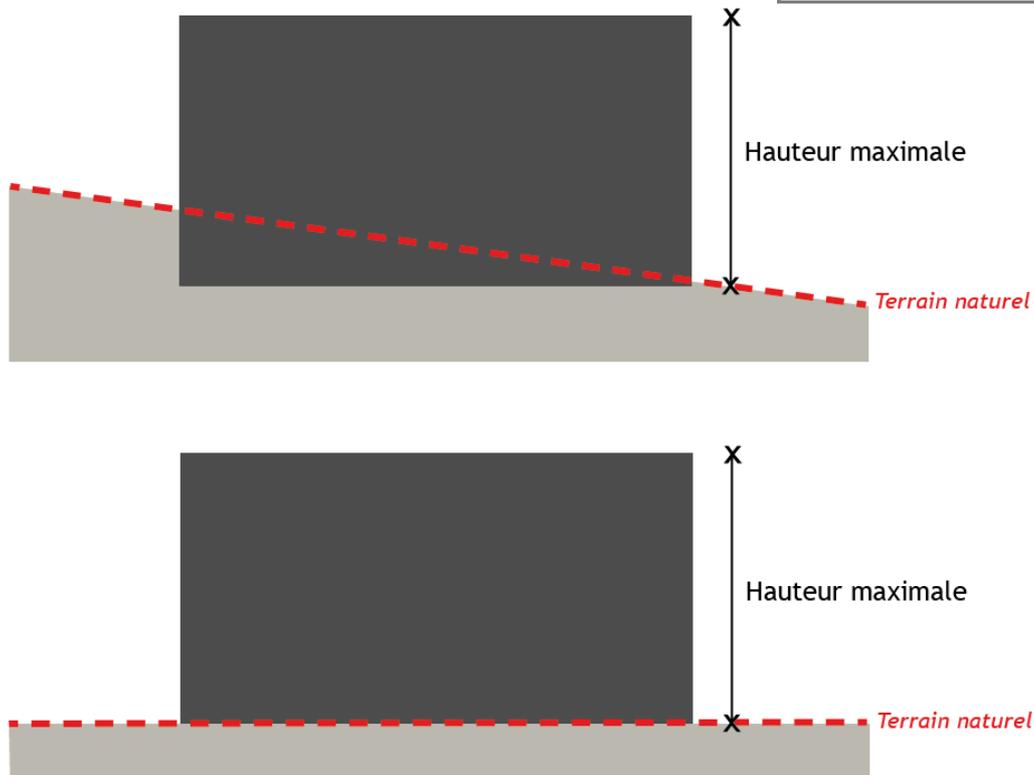
La hauteur absolue des constructions principales et de leurs extensions mesurées du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur absolue des annexes mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 4,50 mètres.

9.3. Les exceptions

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

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



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

9.10. ARTICLE N 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

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

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

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

10.2. Rénovation, aménagement et extensions des constructions existantes

Typologie

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

Composition

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

- ❖ Soit maintenir la composition générale existante ;

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

Ouvertures

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

Toitures

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

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

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

Menuiseries

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

Matériaux

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

- ❖ Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect.
- ❖ Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de chaux de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- ❖ Les enduits sont de teinte soutenue et se rapprochent de la teinte d'origine ;
- ❖ L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé ou restitué.

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

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

Clôtures

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

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

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

Murs

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.

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

Annexes techniques

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

10.4. Eléments divers

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

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

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

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

10.5. Architecture contemporaine

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

10.6. Les énergies renouvelables

L'utilisation de matériaux renouvelables et matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » peut déroger aux articles N10.2 et N10.3. Néanmoins elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

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

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

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

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

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

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

9.11. ARTICLE N 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

12.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

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

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

9.13. ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

10. CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

Envoyé en préfecture le 25/10/2018

Reçu en préfecture le 25/10/2018

Affiché le



ID : 016-200071827-20181018-1625_2018_10_37-DE

Caractère et vocation de la zone NP

Il s'agit d'une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue écologique.

L'objectif du règlement est la préservation des richesses écologiques les plus remarquables de la commune : la Charraud et les Eaux Claires.

A noter qu'une partie de la zone N est concernée par les zones de danger liées à la présence de la canalisation de transport de gaz. Ainsi, les services de GRT Gaz doivent être consultés au préalable de tout projet de construction. Pour les ouvrages de transport d'énergie électrique à haute et très haute tension, les services de RTE doivent être consultés préalablement à toute construction aux voisinages des réseaux.

En outre, certaines portions de la zone NP sont concernées par le périmètre inondable établi par l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Ainsi, pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension, la réalisation d'une étude complémentaire à l'AZI sera nécessaire afin de déterminer les hauteurs de submersion.

(Extraits du rapport de présentation)

10.1. ARTICLE NP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article NP2 sont interdites si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que ceux soumis aux conditions particulières de l'article NP2.

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

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

- ❖ Les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion, l'entretien ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux et qu'ils préservent les corridors de déplacements, les zones de repos et de reproduction de la faune et de la flore sauvages.
- ❖ Les constructions et installations et équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif de toute nature dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

3.1. Accès

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

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

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

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

10.4. ARTICLE NP 4 - DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT - CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

4.1. Eau potable

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

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

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

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

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

4.2. Eaux usées

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement (lotissement, parking, ...), les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif conformément au règlement du service assainissement du Grand Angoulême.

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

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

La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services du Grand Angoulême peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.3. Eaux pluviales

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

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

Une étude de sol, des tests de percolation, le plan des réseaux et ouvrages d'eaux pluviales et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats du dimensionnement des ouvrages pourront être demandés au pétitionnaire.

Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit limité à 3l/s/ha. Lorsque le réseau d'assainissement est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, le Grand Angoulême peut imposer un débit de fuite maximum inférieur voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux seront privilégiés en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

10.5. ARTICLE NP 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

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

5.2. Les exceptions

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

- ❖ Les constructions et installations et équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait de 7 mètres minimum pour les RD674 et RD81 et d'1 mètre minimum à partir de l'alignement, pour les autres voies, dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.

10.6. ARTICLE NP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. En NP, les extensions des constructions existantes doivent être implantées à 0 ou 3 mètres minimum des limites séparatives.

6.2. Les exceptions

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

- ❖ Les constructions et installations et équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif de toute nature peuvent s'implanter en retrait d'1 mètre minimum la limite séparative dans le cas de contraintes techniques et de sécurité justifiées.

10.7. ARTICLE NP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

10.8. ARTICLE NP 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'emprise au sol des constructions liées et nécessaires aux services publics est limitée à 20% de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 150m².

10.9. ARTICLE NP 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

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

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

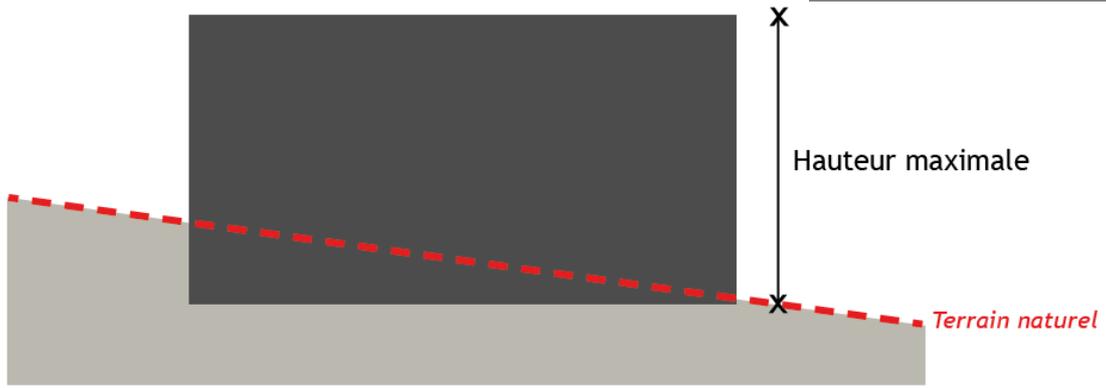
9.2. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 4,50 mètres.

9.3. Les exceptions

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

10.10. ARTICLE NP 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

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

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

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

10.2. Clôtures

Les clôtures ne seront pas maçonnées,

Elles pourront comporter des grillages ajourés ainsi que des végétaux.

10.3. Les énergies renouvelables

L'utilisation de matériaux renouvelables et matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » peut déroger aux articles NP10.2 et NP10.3. Néanmoins elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

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

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

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

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

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

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

10.11. ARTICLE NP 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

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

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

10.13. ARTICLE NP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

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

Non réglementé.